

市街地再開発事業における個別利用区制度等運用マニュアル

国土交通省 都市局 市街地整備課
住宅局 市街地建築課

はじめに

第 190 回国会において、都市再開発法の改正を含む「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が成立し、平成 28 年 6 月 7 日に公布、同 9 月 1 日に施行されました（平成 28 年法律第 72 号）。

この法律は、①都市の国際競争力、防災機能の強化、②コンパクトで賑わいのあるまちづくり、③住宅団地の再生を柱としており、市街地再開発事業についても、地域の実情に応じた柔軟な市街地整備に対応できるよう、所要の措置を講じています。

市街地再開発事業に係る主な改正項目は以下のとおりです。

- ① 市街地再開発事業の施行区域の拡充等
- ② 個別利用区制度の創設
- ③ 共有土地に係る組合員数の算定方法の見直し
- ④ 施設建築敷地内の都市高速鉄道に関する特例
- ⑤ 施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合の特則の拡充
- ⑥ 施設建築敷地を一筆の土地としないこととする特則
- ⑦ 誘導施設に係る保留床等公募の特例

特に②については、これまで施行地区内の建築物についてはすべて除却することを原則としていた市街地再開発事業において、全員同意によらずに一定の建築物を存置または移転して活用することを可能とした新たな制度となっています。

本マニュアルでは、第 1 編で新たに創設した「個別利用区制度」について取り扱い、Ⅰとして制度創設の背景、Ⅱとして制度の概要と活用イメージ、Ⅲとして制度を運用する際の手続の概要と留意点、更に事業採算性検証の観点からのケーススタディを記載しました。第 2 編では、その他の改正事項について記載しています。

地域の実情に応じて、市街地再開発事業がより広く活用されるための一助となれば幸いです。

目次

第1編 個別利用区制度の活用マニュアル

I 「個別利用区制度」創設の背景	1
II 基礎編	
II-1 個別利用区制度の概要	2
II-2 個別利用区の活用について	6
1. 個別利用区が想定される主な活用パターン	6
2. 個別利用区の活用イメージ	7
III 応用編	
III-1 市街地再開発事業における個別利用区制度の運用	
はじめに	11
1. 都市計画に関する事項	13
(1) 高度利用地区等の都市計画	13
(2) 市街地再開発事業の都市計画	15
2. 事業計画における個別利用区の区域の設定に関する事項	18
3. 個別利用区の宅地への権利変換の申し出に関する事項	24
(1) 申出のできる時期	24
(2) 申出を行うことができる者の条件と申出の内容	25
(3) 申出の方法	29
(4) 定款等に定める規模等	31
4. 申出に係る宅地についての指定・決定及び転出の申出等に関する事項	35
(1) 申出に係る宅地の「指定」と「決定」	35
(2) 金銭給付の申し出・施行地区外への移転の申し出の取り扱い	36
(3) 個別利用区の面積に余剰を生じた場合の対応	42
(4) 個別利用区面積に不足が生じた場合への対応	44
5. 権利変換計画における事項	45
(1) 個別利用区に係る権利の移動等	45
(2) 指定宅地の権利者の全ての同意を得た場合の特則	46
(3) 権利変換計画の内容	53
(4) 宅地等の価額及び個別利用区内の宅地の価額等の概算額の算定基準	56
6. 補償・明け渡し・解体などに関する事項	62
(1) 土地の明け渡しに伴う損失補償	62
(2) 占有、明け渡し、個別利用区内の宅地の整備等に係る完了公告等	63
(3) 個別利用区内の宅地に移転する建築物の建築行為等の制限について	66

7. その他	68
(1) 議決権行使の範囲	68
(2) 個別利用区内の宅地に権利変換する場合の税制の特例について	71
【参考】個別利用区の記載例	72
Ⅲ－2 個別利用区制度におけるQ & A	77
Ⅲ－3 個別利用区の活用を想定したケーススタディ	80

第2編 平成28年改正におけるその他の改正事項

2－1 市街地再開発事業の施行区域の拡充等	105
1. 特定用途誘導地区の追加	105
2. 耐火建築物の算定方法の見直し	108
2－2 共有土地に係る組合員数の算定方法の見直し	111
2－3 施設建築敷地内の都市高速鉄道に関する特例	113
2－4 施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合の特則の拡充	116
2－5 施設建築敷地を一筆の土地としないこととする特則	118
2－6 誘導施設に係る保留床等公募の特例	121

第1編 個別利用区制度の活用マニュアル

I 「個別利用区制度」創設の背景

市街地再開発事業は、木造建築物等の低利用・老朽化した建築物が集積するとともに、道路等の公共施設が不足している不良な市街地を全面的に改造するため、昭和44年に創設された制度であり、その趣旨から、現行制度上、施行地区内の既存建築物を原則として除却した上で、従前の地権者には、権利変換により、新たに建築された施設建築物（再開発ビル）に関する権利が与えられることとされている。

しかしながら、全体としては市街地再開発事業の施行区域の要件を満たすような市街地であっても、その地区内に、一定の高度利用がなされており、建築されてからの築年数が少ない建築物や歴史的な建築物など、公益性の観点等からも残すべき既存ストックが点在するケースも見られるところである。

このような中で、これまでどおり市街地再開発事業を施行する場合には、全ての建築物が除却されることとなり、

- ① 既存ストックの有効活用を図ることができない
- ② 更新すべき建築物が増加することにより、除却費や再開発ビルの建築費などの事業費が増大し、床需要の小さい地方都市では事業の組み立てが困難
- ③ 権利者は再開発ビルに権利変換を受けるか地区外転出の二者択一であり、コミュニティの維持が難しい

といった弊害が生じることが懸念される。

一定の建築物を残すためには、当該建築物を事業の施行地区から除外することも考えられるが、再開発ビルや公共施設の配置との関係上、施行地区から除外することが技術的に不可能な場合が存在する。また、法第110条に基づき関係権利者の全員同意が得られれば、一定の建築物を残したかたちでの権利変換を行うことも可能であるが、全員同意を得るには、調整に多大な時間と労力を要する。

そこで、既存建築物を活用しながら市街地再開発事業を施行することができるよう、第一種市街地再開発事業の事業計画において、一定の要件に該当する既存建築物を存置又は移転することができる区域（個別利用区）を定め、当該建築物に係る地権者の申出に応じ、個別利用区内の宅地に権利変換をできるようにする制度（個別利用区制度）を創設したところである。

なお、個別利用区に権利変換されるべき旨の申出をすることができるのは、その申出が、既に高度利用されている建築物等の存置又は移転を目的とする場合に限ることとしている。

これは、これらの建築物の存置又は移転を目的とする場合であれば、既に高度利用を達成している、あるいは、高度利用とは別途の公益上の必要性が高いことから、市街地再開発事業の目的である「土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新」との関係でも齟齬を生じないと考えられるからである。

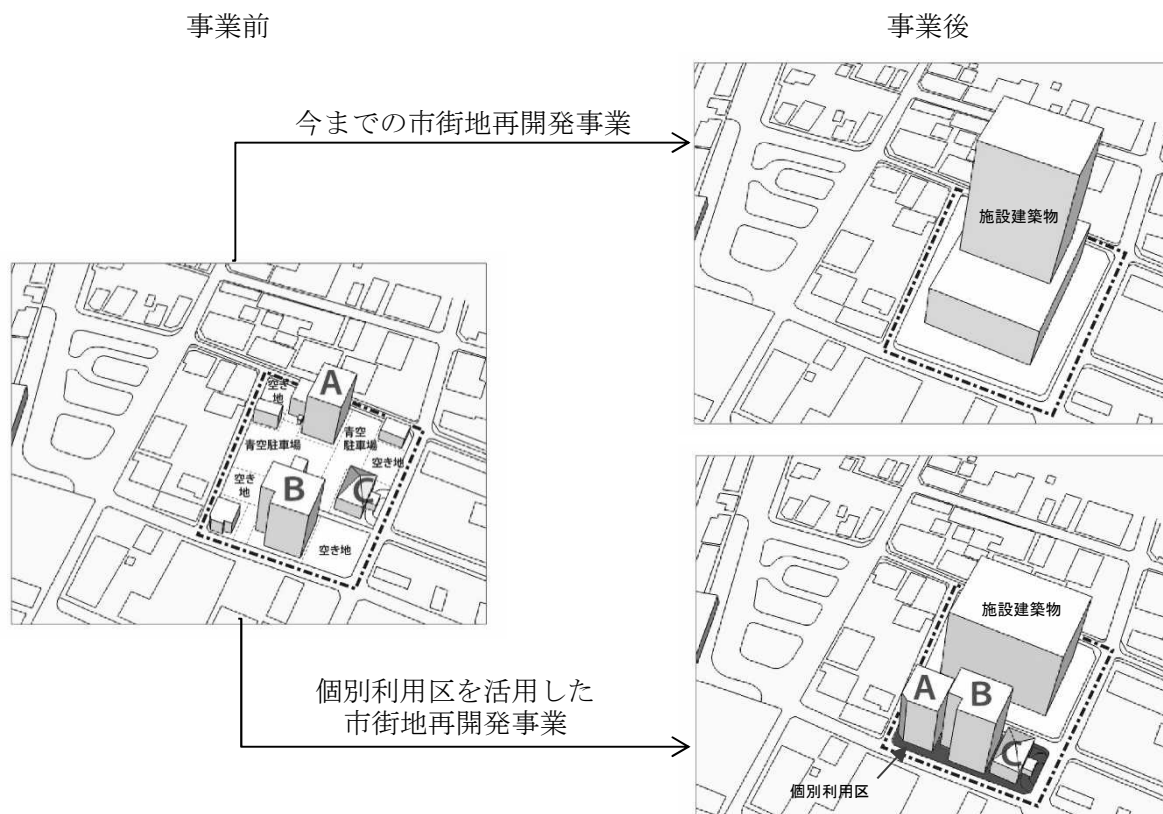
Ⅱ 基礎編

Ⅱ－１ 個別利用区制度の概要

(1) 制度の概要

個別利用区制度とは、第一種市街地再開発事業の施行者が、事業計画において、既存建築物を活用しながら市街地再開発事業を施行することができるよう、一定の既存建築物を存置又は移転することができる区域（個別利用区）を定めることができることとし、当該建築物に係る地権者の申出に応じ、再開発ビルに関する権利ではなく、個別利用区内の宅地に権利変換をできるようにする制度（個別利用区制度）である。

<参考> 「個別利用区制度」のイメージ



※ 建築物A, B, Cは、個別利用区に存置又は移転

(2) 個別利用区内の宅地への申出

第一種市街地再開発事業の事業計画において個別利用区が定められたときは、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、個別利用区に権利変換されるべき旨の申出をすることができることとなる。ここで、当該申出は、次に掲げるすべての要件に該当するものでなければならないこととしている。

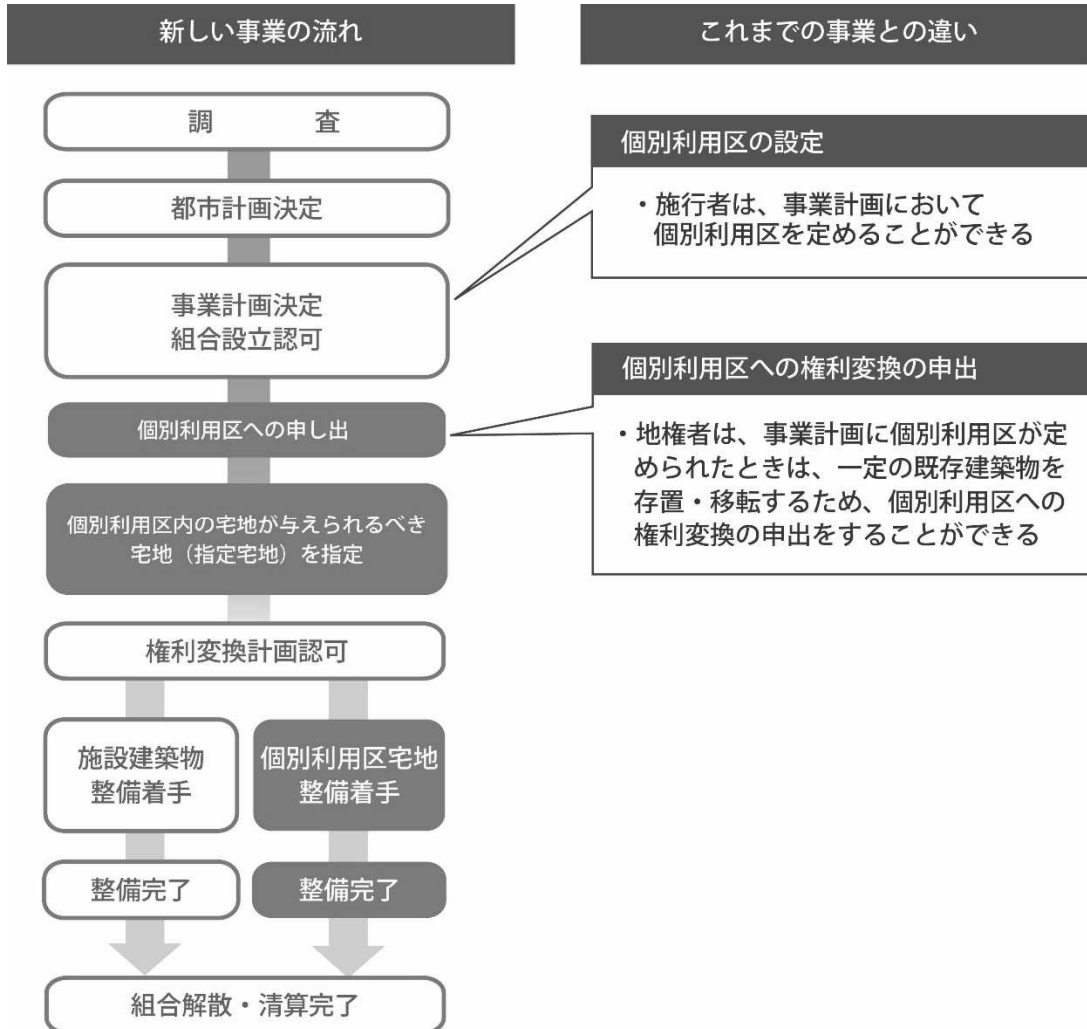
- i) 当該申出をする者以外に、当該申出に係る宅地を使用し、若しくは、収益することができる権利を有する者又は当該宅地に存する建築物の所有者若しくは借家権者があるときは、これらの者の同意を得られていること。
- ii) 当該申出が、次に掲げる建築物の存置又は移転を目的とすること。
 - イ 容積率及び建築面積が、高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の容積率及び建築面積の最低限度を上回るものとして基準等で定める数値以上である建築物
 - ロ 建築基準法第3条第1項各号のいずれかに該当する文化財等
 - ハ 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
 - ニ 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、建築基準法第59条第1項第3号等の規定による特定行政庁の許可を受けたもの
- iii) 当該申出に係る宅地の地積が、上記の建築物を存置し、又は移転するのに必要な面積以上の規模の宅地を与えることができるものとして基準等で定める規模以上であること。

なお、防災街区整備事業においても個別利用区制度があるが、市街地再開発事業と防災街区整備事業の目的が異なることから、主に以下の相違点がある。

	市街地再開発事業	防災街区整備事業
事業の目的	市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新	密集市街地における特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用
個別利用区内の宅地への権利変換の目的	一定の既存建築物の存置又は移転	(特段の定めなし)
個別利用区内の宅地の規模	(定量的な基準の定めなし)	基準面積(最低100㎡)以上

(3) 個別利用区を活用した場合の事業の流れ

事業計画において個別利用区が定められたときは、個別利用区への権利変換の申出等、以下のような流れで事業を推進する。



(4) 個別利用区活用のメリット

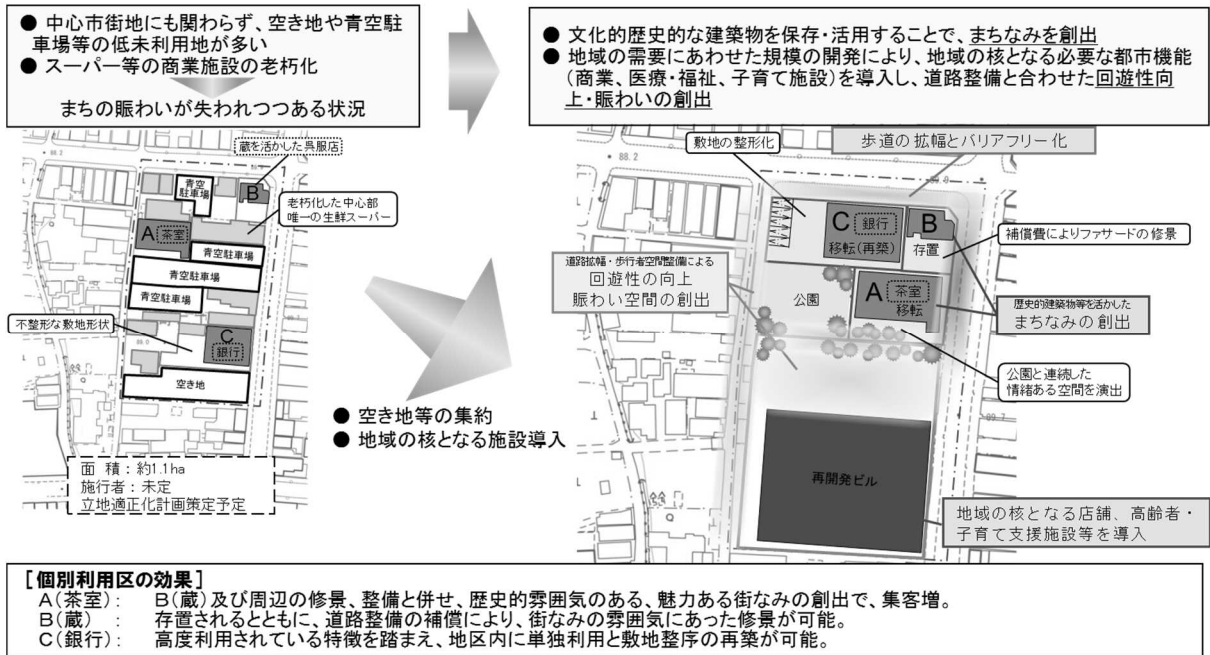
個別利用区を活用するメリットとしては以下が考えられる。

- ・ 既存建築物を有効活用することにより、新たに整備される再開発ビルに権利変換される対象が少なくなるため、地域の身の丈に合った事業とすることができること。
- ・ 地区内に歴史的な建築物等がある場合に、これを残すことが可能となり、歴史的なまちなみの継承等、地域の持ち味を生かしたまちづくりを推進することができること。
- ・ 既存建築物の活用により、権利者の地区内残留が可能となり、コミュニティの維持が可能になること。

なお、地権者の側にとっても、以下のメリットが考えられる。

- これまでの市街地再開発事業では、新たに整備される再開発ビルに入居するか、地区外に転出するかの選択肢しかなかったところ、個別利用区内で従前の居住や業務活動を継続する選択肢が増えること。
- 現在の生活環境やコミュニティを維持しながら、市街地再開発事業による地域活性化の効果を享受することができること。

<参考> 「個別利用区制度」を活用した事業のイメージ



Ⅱ－２ 個別利用区の活用について

1. 個別利用区が想定される主な活用パターン

活用のポイント	内 容	活用のケース
(1) 地域の床需要に応じた整備	有用なストックの存置により事業規模を縮小し、敷地整序や公共施設整備を進めつつ、地域の床需要に応じた身の丈の市街地再開発事業を実施	<ul style="list-style-type: none"> ・高度利用されている既存建築物等の敷地の一部が基盤整備や公共施設再編にかかる地区 ・高度利用されている既存建築物等の敷地を活用した土地の整序・整形化等による街区の再生が求められている地区
(2) 歴史的建築物等を保存しつつ事業実施	個別利用区で歴史的・文化的建築物を保存しながら環境整備等を行ないつつ、施設建築敷地において再開発ビルを建設	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的・文化的建築物等が地区内にあり、曳家等によってこれらを保存することで、まちなみ形成等に活かすことができる地区 ・保存・活用が必要な歴史的・文化的建築物の敷地の一部が基盤整備等にかかる地区
(3) コンパクトシティに必要な都市機能の整備	再開発ビルにおいて、都市のコンパクト化等に必要都市機能を整備	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模な低未利用地が散在しているが、その街区の中央に歴史的建築物があることで、まとまった敷地が確保できない地区
(4) 多様な権利者ニーズへの対応	これまでの生活環境等を維持しながら、また、地域特有の慣習等を背景とした権利者ニーズ等に応えながら市街地再開発事業を実施	<ul style="list-style-type: none"> ・先祖から代々所有してきたビル、共同化になじまない構えが必要な店舗ビルや物産店など、高度利用されている既存建築物で、単独所有が望まれる土地・建物が存在する地区 ・高度利用されている既存建築物で、単独所有を希望する業務ビルや工場等があり、すべての土地・建物を共同化することが難しい地区

2. 個別利用区が想定される主な活用イメージ

(1) 地域の床需要に応じた整備

高度利用されている既存建築物等の敷地が計画道路等にかかる場合、又は、当該敷地の一部が街区における土地の合理的な利用に必要な場合などに、当該ストックの存置により事業規模を縮小し、敷地整序や公共施設整備を進めつつ、地域の床需要に応じた身の丈の市街地再開発事業を実施

○ 活用が考えられる地区

- ・ 高度利用されている既存建築物等の敷地の一部が基盤整備や公共施設再編にかかる地区【例：地方都市の駅前、大都市都心部など】
- ・ 高度利用されている既存建築物等の敷地を活用した土地の整序・整形化等による街区の再生が求められている地区【例：地方都市の駅前や中心市街地、大都市都心部など】

○ 具体的な活用例（イメージ）

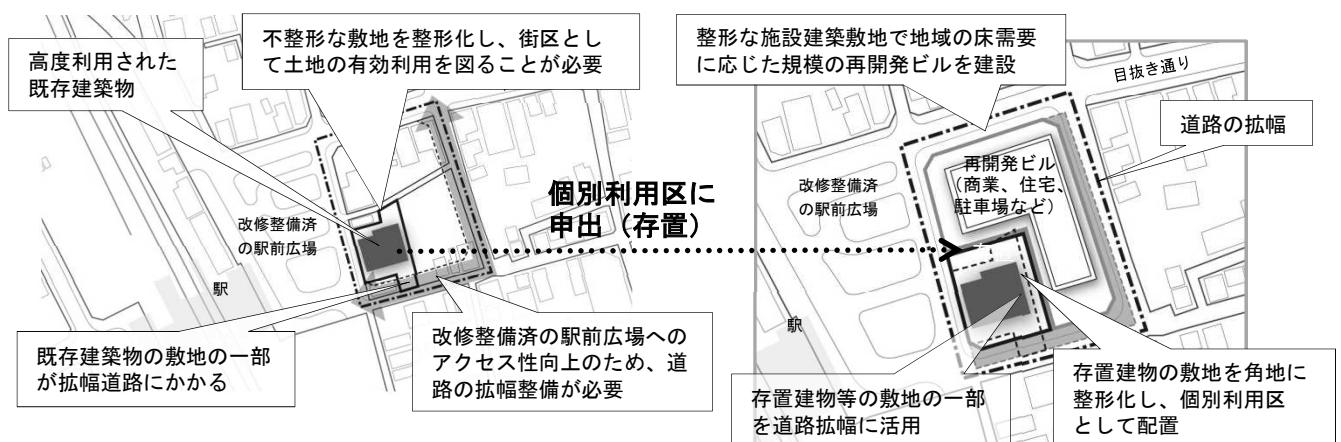
<地区の特徴>

- ・ 高度利用されている既存建築物が立地する地方都市の駅前街区。高度利用されている既存建築物を除却する場合、補償費や除却費により事業費が増大し、床需要を超えた計画となり事業成立が困難。
- ・ コンパクトシティ実現のための都市機能整備に向け、不整形な敷地を整序しながら整形な施設建築敷地を確保することが必要。また、高度利用されている既存建築物の敷地は、改修整備済の駅前広場に接続する拡幅道路にかかる。

<活用の内容>

- ・ 既存建築物の不整形な敷地内に計画道路があるため、地区除外は望まれない状況
- ・ また、高度利用された建築物を除却した場合、事業費の増大により事業成立が困難

- ・ 高度利用された既存建築物の存置により事業規模を縮小し、過剰な保留床整備を回避
- ・ 既存建築物を存置しながら敷地整序を行いつつ、敷地の一部を道路拡幅に活用



<期待される効果>

- ・ 高度利用された既存建築物の存置により事業規模が縮小され、床需要に応じた規模の再開発が可能。
- ・ 敷地の整序による大街区化、道路整備などが実現。

(2) 歴史的建築物等を保存しつつ事業実施

歴史的・文化的建築物の曳家等により施設建築敷地の整形化が図られる場合、又は、その敷地が計画道路等にかかる場合などに、個別利用区で歴史的・文化的建築物を保存しながら環境整備等を行ないつつ、施設建築敷地において再開発ビルを建設

○ 活用が考えられる地区

- ・歴史的・文化的建築物等が地区内にあり、曳家等によってこれらを保存することで、まちなみ形成等に活かすことができる地区【例：地方都市の中心市街地など】
- ・保存・活用が必要な歴史的・文化的建築物の敷地の一部が基盤整備等にかかる地区【例：地方都市の中心市街地、大都市都心部など】

○ 具体的な活用例（イメージ）

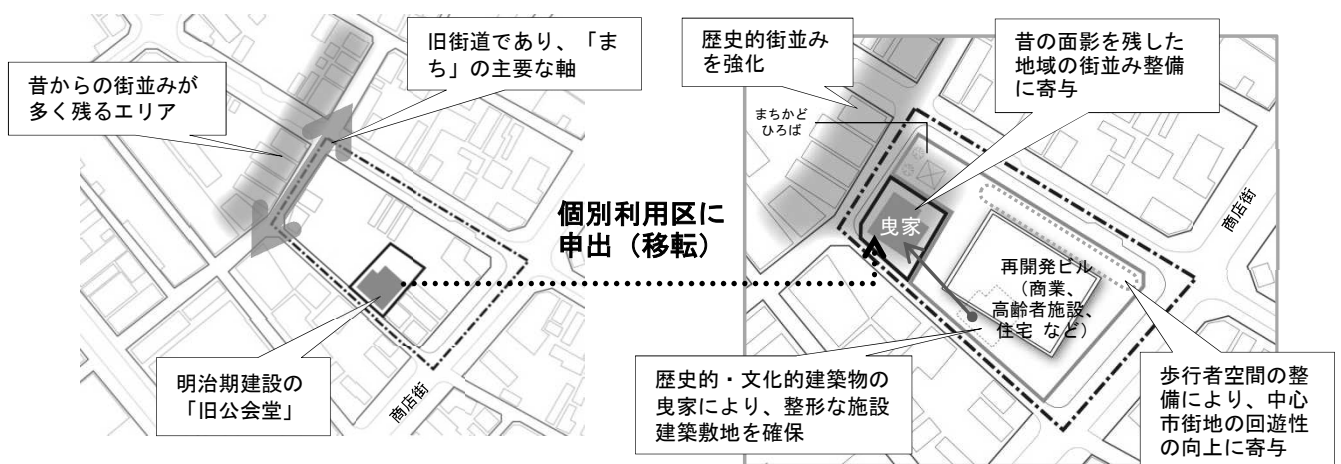
<地区の特徴>

- ・中心市街地として商業・住宅など都市機能の更新や誘導が必要な、地方都市中心市街地のかつての「まち」の軸である旧街道に面する地区。
- ・一方、当該地区内には、明治期建設の旧公会堂（市の文化財として条例に位置付けられ、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの）が立地。

<活用の内容>

- ・中心市街地における回遊性向上など、賑わい再生も重要な課題
- ・一方、地区内の歴史的・文化的建築物が整形な施設建築敷地の確保を阻害
- ・当該建築物を保存しつつ、再開発を実施したい

- ・旧街道沿いに個別利用区を設定し、旧公会堂を移転することでまちなみ形成に寄与
- ・旧公会堂の移転により、整形な施設建築敷地を確保
- ・施設建築敷地には、西側の街並みエリアと東側の商店街をつなぐ歩行者空間を整備



<期待される効果>

- ・歴史的・文化的建築物を保存したまちなみ整備と都市機能の更新・誘導を両立。
- ・街並み整備や歩行者空間の整備により街の魅力が高まり、来訪者の増加にも寄与。

(3) コンパクトシティに必要な都市機能の整備

低未利用地の集約により創出される施設建築敷地において、都市のコンパクト化等に必要な都市機能を整備

○ 活用が考えられる地区

- ・小規模な低未利用地が散在しているが、その街区の中央に歴史的建築物があることで、まとまった敷地が確保できない地区【例：地方都市の中心市街地など】

○ 具体的な活用例（イメージ）

<地区の特徴>

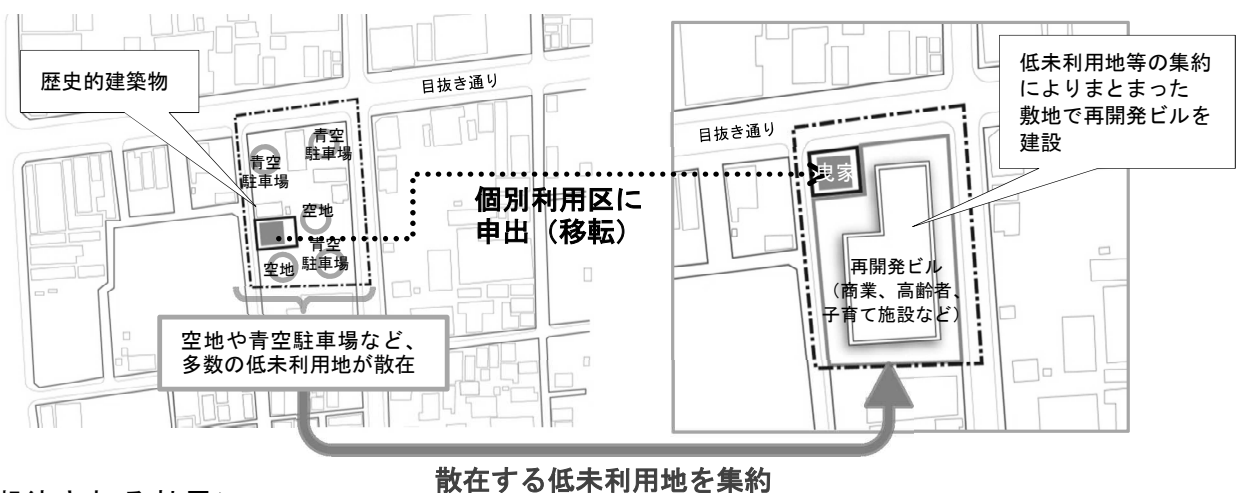
- ・経営者の高齢化、相続の発生等を契機とした空き家・空き店舗化が進展した地方都市の中心市街地。
- ・人口減少や郊外S Cの進出等により空洞化が進行し、地域活力の低下に伴って青空駐車場等の低未利用地が増加。中心市街地でありながら、生活に必要な生鮮スーパーや高齢者、子育て施設が不足。街区の中央に歴史的建築物等の既存建物が立地。

<活用の内容>

- ・空地や青空駐車場等の低未利用地が散在する一方、都市機能の整備に活用可能なまとまった土地がない
- ・街区の中央に歴史的建築物が存在し、整形な土地を確保するために移転が必要



- ・歴史的建築物を個別利用区に移転するとともに、散在する低未利用地を施設建築敷地に集約し、まとまった施設建築敷地を創出
- ・施設建築敷地は、スーパー等の誘致など、必要な都市機能の整備に活用



<期待される効果>

- ・低未利用地の集約によって都市機能の整備に活用可能なまとまった敷地を創出。

(4) 多様な権利者ニーズへの対応

個別利用区を活用することにより、これまでの生活環境等を維持しながら、また、地域特有の慣習等を背景とした権利者ニーズ等に応えながら市街地再開発事業を実施

○ 活用が考えられる地区

- ・先祖から代々所有してきたビル、共同化になじまない構えが必要な店舗ビルや物産店など、高度利用されている既存建築物で、単独所有が望まれる建物が存在する地区【例：地方都市の駅前や中心市街地など】
- ・高度利用されている既存建築物で、単独所有を希望する業務ビルや工場等があり、すべての土地・建物を共同化することが難しい地区【例：大都市中心部など】

○ 具体的な活用例（イメージ）

<地区の特徴>

- ・地方都市の中心市街地で、地区内に残る高度利用されている既存建築物は3棟のみで、他の敷地は、空き家・空き店舗や空地等の低未利用地となっている地区。
- ・上記の3棟のうち、2棟は土地・建物の共同化でなく単独所有を希望しており、他の1棟は配置等の理由から共同化になじみにくい病院。
- ・一方、まちなか居住の受け皿としての住宅等の需要が見込まれるとともに、コンパクトシティ実現のための都市機能整備等が課題となっている地区。

<活用の内容>

- ・土地・建物の個別利用意向があるとともに、共同化になじみにくい高度利用された既存建築物が存在
- ・住宅等の需要が見込まれ、商業や福祉施設等の都市機能整備が課題

- ・個別利用区での存置や地区内での移転・再築により、生活環境と権利者ニーズに配慮し合意形成を円滑化
- ・再開発ビルにおいては、住宅とともに不足する都市機能を整備



<期待される効果>

- ・従来の市街地再開発事業では転出対応となっていた土地・建物が個別利用区に申し、地区内で移転（再築）することが可能なため、生活環境や権利者ニーズ等に応えながら円滑な合意形成を図ることが可能。

Ⅲ－１ 市街地再開発事業における個別利用区制度の運用

はじめに

ここでは、市街地再開発事業において個別利用区を活用する場合の手続の概要と、制度を運用する際の主な留意事項について記載する。

主な視点は以下の２点である。

第一に、個別利用区内の宅地に存置又は移転する建築物は、施行者に帰属することなく、個別利用区に係る申出を行った者の責任において当該申出の目的を達成することとなる建築物であるという点である。

第二に、施行者は、個別利用区の活用を想定している場合には、法令に定める認可手続等の手続に関わらず、事業構想段階において、あらかじめ、個別利用区の活用を想定した事業計画や権利変換計画等の内容を検討し、資金計画の試算等により事業採算性の検証を行うことが、事業を円滑に施行する上で不可欠であるという点である。

これは、たとえば、都市再開発法に基づく手続としては、個別利用区は施行認可で必要となる事業計画において定められるものである一方で、市街地再開発事業の施行区域要件である高度利用地区等の都市計画を決定する段階において、個別利用区に存置又は移転する建築物の建築面積や容積率といった建物規模や、当該建築物の存置又は移転が、どのようなまちづくりの一助となるのか等についての方針を、都市計画に反映する必要があるためである。

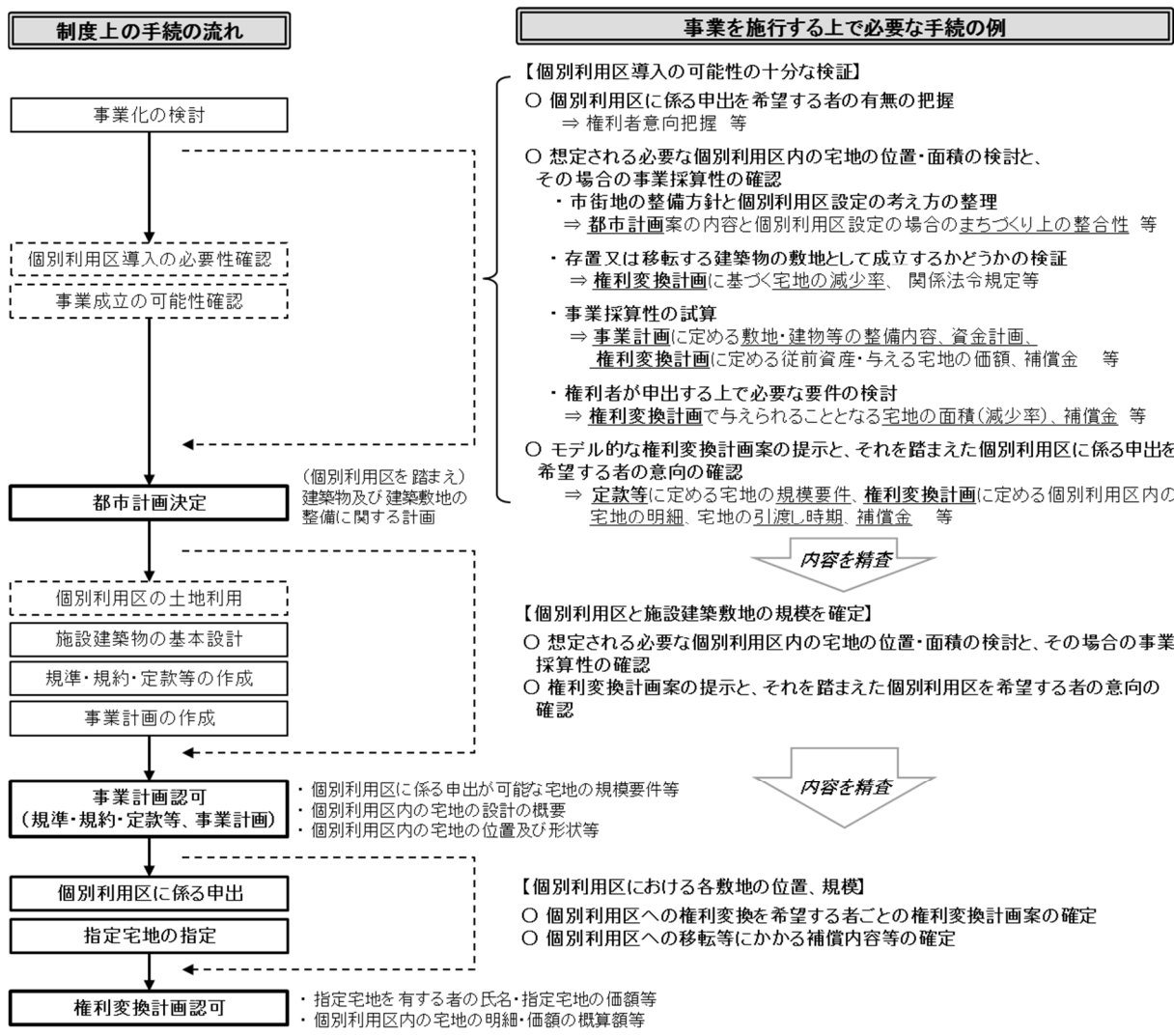
また、個別利用区の活用は事業収支にも影響を及ぼすものであるから、施行者は、個別利用区に係る申出について、あらかじめ施行地区内の宅地の所有者等の意向を可能な限り正確に把握する必要がある。しかし、そのためには、法令上は定款等に定めることとされている、個別利用区への申出が可能となる宅地の規模等の要件や、権利変換における宅地の減少率を踏まえた事業後の宅地の面積、補償金、個別利用区内の宅地の引き渡し時期といった、宅地の所有者等が申出を行うか否かを判断するために必要な情報を提示する必要がある。

さらに、施行者においては、個別利用区の申出に対応して与えることとなる宅地の面積の合計や具体の配置計画、事業採算性等についてあらかじめ検証を行っていない場合、施行途中において、事業成立性に影響を及ぼすような事業計画の変更等を行わざるを得なくなる可能性があるためである。

なお、個別利用区の活用による事業収支への影響については、「Ⅲ－３ 個別利用区の活用を想定したケーススタディ」を参照されたい。

※「Ⅲ－１」において、「法」は都市再開発法、「令」は都市再開発法施行令、「規則」は都市再開発法施行規則を示す。

【個別利用区を活用した市街地再開発事業の手続の流れ】



1. 都市計画に関する事項

市街地再開発事業の施行にあたっては、施行区域が高度利用地区等の区域内にあることのほか（法第2条の2・法第3条）、個人施行の場合を除き、都市計画に市街地再開発事業を定める必要がある（法第2条の2・法第6条）。

（1）高度利用地区等の都市計画

施行区域の要件である高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区については、いずれの場合も、都市計画に建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度を定めることとされている。特定地区計画等区域についても、地区整備計画等において高度利用地区について定めるべき事項が定められていることが要件とされている（法第2条の2第3号ロ）。

他方、個別利用区を活用する際、例えば法第70条の2第2項第2号イの規定に基づき一定の高度利用がなされた既存建築物を存置又は移転することを目的として、個別利用区内の宅地への権利変換を申出しようとする場合には、当該存置又は移転に係る建築物は、高度利用地区等に関する都市計画に定められた建築物の容積率の最低限度及び建築面積の最低限度を超えるものとして定款等で定める数値以上である必要がある（法第70条の2第2項第2号イ。3.（4）参照。）。

したがって、高度利用地区等の都市計画に定める建築物の容積率の最低限度及び建築面積の最低限度の内容は、個別利用区内の宅地への存置又は移転が可能となる建築物の直接的な要件となる。

<留意事項>

市街地再開発事業の施行者が、高度利用地区等の都市計画に定める事項について地方公共団体と協議を行う際には、当該市街地の整備方針や、地域の実情に応じた目指すべき市街地像等の観点から提案を行うべきであり、個別利用区の活用により一定の建築物を存置又は移転することは、あくまで、都市計画の内容を実現する手段の一つと考えるべきである。したがって、例えば、合意形成の促進といった事業上の都合を理由として特定の建築物を存置又は移転することを目的として、都市計画の協議を行うことは望ましくない。

高度利用地区の都市計画の現状を見ると、例えば建築面積の最低限度については、都市計画運用指針（平成12年建設省都計発第92号）においては「当該区域における敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、当該区域における市街地環境の悪化を招くことのないよう定めることが望ましい。」とされつつも、全国1,052地区のうち859地区において200㎡で定められている（都市計画現況調査、平成26年3月31日現在）など、地域の実情にかかわらず一律の水準で定められている実態が窺える。他方、都市再生特別地区における建築面積の最低限度の設定状況は、全国67地区のうち、22地区において1,000㎡、18地区において2,000㎡を含む水準で定

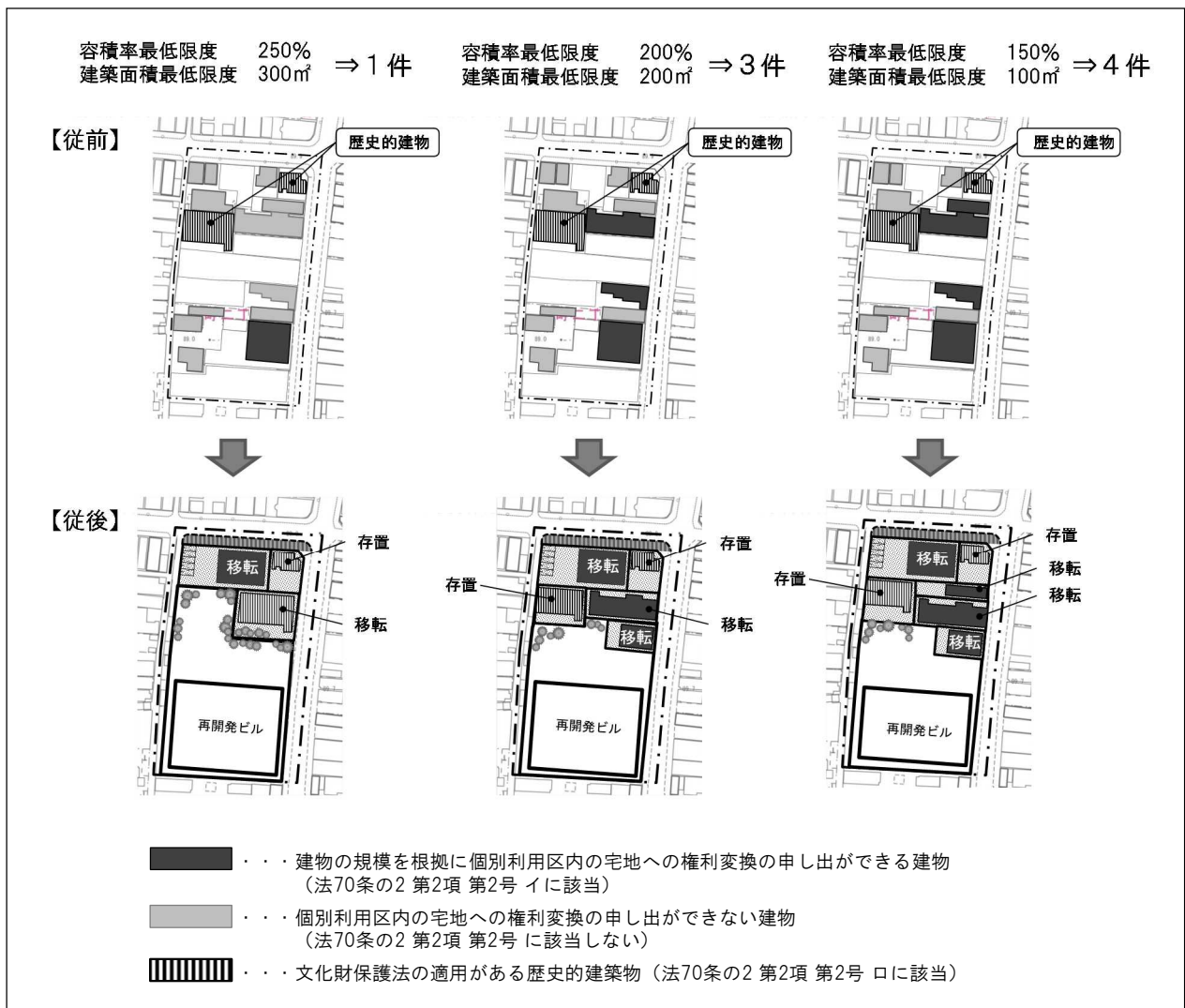
められつつも、全体では200㎡から10,000㎡までの幅があり（同調査）、市街地の特性に応じて都市計画の内容は柔軟に定められるべきものと考えられる。

個別利用区を活用して一定の既存建築物を存置又は移転することにより、地域固有の街並みを活かした市街地再開発事業等が可能となることから、当該市街地の整備方針等を踏まえつつ、より地域の特性に応じたビジョンをもって提案を行うことが望ましい。

また、目指すべき市街地像がないままに個別利用区を活用した場合、どの建築物を存置又は移転するかの判断基準が曖昧となる等により、かえって円滑な合意形成を妨げかねないことにも留意すべきである。

したがって、個別利用区は都市計画に定めるものではないものの、施行者は、都市計画の段階で、個別利用区の活用の見通しをもって地方公共団体と協議する必要がある。

【図表 1-1 指定基準の違いによる申出ができる建物の範囲の変化と整備後の状況】



(2) 市街地再開発事業の都市計画

市街地再開発事業の都市計画においては、市街地再開発事業の種類、名称及び施行区域、施行区域の面積を定めるほか（都市計画法第12条第2項。施行区域の面積は努力規定）、公共施設の配置及び規模並びに建築物及び建築敷地の整備に関する計画を定めることとされている（法第4条）。このうち、

- ・ 建築物の整備に関する計画は、市街地の空間の有効な利用、建築物相互間の開放性の確保及び建築物の利用者の利便を考慮して、建築物が都市計画上当該地区にふさわしい容積、建築面積、高さ、配列及び用途構成を備えた健全な高度利用形態となるように定め（法第4条第2項第3号）、
- ・ 建築敷地の整備に関する計画は、上記の高度利用形態に適合した適正な街区が形成されるように定める（同条同項第4号）

こととされている。

個別利用区は、施行者が事業計画において定めることとなるが、事業計画は市街地再開発事業に関する都市計画に適合することが必要となる。

<留意事項>

① 建築物の整備に関する計画

個別利用区の活用を想定した市街地再開発事業の場合、施行区域内には、施設建築物のほか個別利用区内の宅地に存置又は移転する建築物が存することとなるが、個別利用区内の宅地に存置又は移転する建築物については、市街地再開発事業によって建築される建築物（＝施設建築物、法第2条第6号）ではないため、その整備に関する計画を市街地再開発事業に関する都市計画に定めることは要しない。ただし、これらについても、市街地再開発事業の施行区域要件である高度利用地区等の区域内の建築物として、当然に、都市計画上当該地区にふさわしい形態となる必要がある。

一方で、施設建築物については、都市計画において、市街地の空間の有効な利用、建築物相互間の開放性の確保及び建築物の利用者の利便を考慮して、建築物が都市計画上当該地区にふさわしい容積、建築面積、高さ、配列及び用途構成を備えた健全な高度利用形態となるよう、建築物の整備に関する計画を定めることとなっている（法第4条第2項第3号）。しかしながら、都市計画の段階においては個別利用区的位置や面積が定まっておらず、したがって、施設建築敷地となるべき土地の位置や面積も定まらないことから、施設建築物の計画について具体の規模を記載することは困難である。

このような状況を踏まえ、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）」（平成28年9月1日府地事第380号・国都まち第35号・国都計第74号・国都制第55号・国都公景第59号・国住街第103号。以下「施行通知」という。）第2.2において、個別利用区の活用が見込まれる地区においては、建築物の整備に関する計画における建築物の規模については、健全な高度利用形

態となることに必要な、当該地区にふさわしい容積率、建築面積、高さについて、その最低限度や最高限度を踏まえて一定の幅を持たせた数値を記載することで足りる旨、通知しているところである。

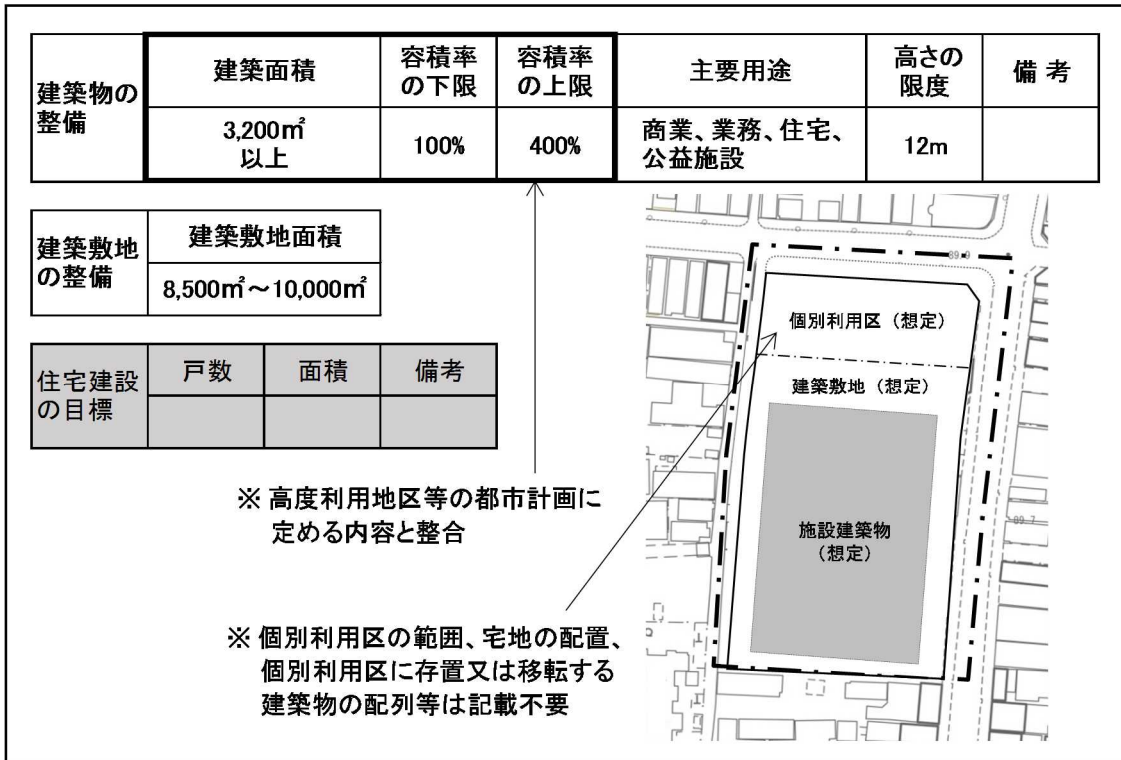
なお、市街地再開発事業の都市計画に定める内容については、「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」（平成17年3月24日国都計第14号・国都市第487号・国住街第280号）「三．都市計画に定める内容の簡素化について」において周知しているとおり、「都市計画においては、（中略）その内容を過度に詳細に定めた場合、事業計画の具体化に伴って都市計画の変更が必要となれば、かえって事業の遅延を招きかねない。このため、都市計画に定める内容は、必要不可欠なものにとどめ、事業の迅速な実施につなげることが望ましい。」としているものであり、建築物の整備に関する計画を定める際の方針として、「容積、建築面積及び高さについては、おおむねの数値を記載すること。この場合、複数の施設建築物を予定している場合であっても、必ずしも棟ごとに記載することを要するものではないこと」として差し支えないとしているところである。

② 建築敷地の整備に関する計画

建築敷地の整備に関する計画は、上記①の高度利用形態に適合した適正な街区が形成されるように定めるものであるから、個別利用区内の宅地（＝施設建築敷地以外の建築物の敷地となるべき土地の区域、法第7条の11第2項）について、その整備に関する計画を、市街地再開発事業に関する都市計画に定めることは要しない。しかしながら、個別利用区の位置や面積の設定により、施設建築敷地における適正な街区の形成が阻害されることがあってはならないため、都市計画の段階において、ある程度は個別利用区の位置や面積を想定しておく必要がある。建築敷地の整備に関する計画を定める際には、①のとおり、都市計画の段階においては施設建築敷地の位置や面積が定まらないことから、建築物の整備に関する計画と同様、施行通知において、建築敷地の規模については、個別利用区の活用を想定して一定の幅を持たせた数値を記載することで足りる旨、通知しているところである。

なお、個別利用区内の宅地についても、市街地再開発事業の施行区域要件である高度利用地区等の区域内の宅地として、当然に都市計画上当該地区にふさわしい街区が形成されるものでなければならない。

【図 1-2 個別利用区の活用が想定される市街地再開発事業に関する都市計画の記載例】



【参照条文】

(第一種市街地再開発事業又は第二種市街地再開発事業に関する都市計画に定める事項)

第4条 第一種市街地再開発事業又は第二種市街地再開発事業に関する都市計画においては、都市計画法第十二条第二項 に定める事項のほか、公共施設の配置及び規模並びに建築物及び建築敷地の整備に関する計画を定めるものとする。

2 第一種市街地再開発事業又は第二種市街地再開発事業に関する都市計画は、次の各号に規定するところに従って定めなければならない。

- 一 道路、公園、下水道その他の施設に関する都市計画が定められている場合においては、その都市計画に適合するように定めること。
- 二 当該区域が、適正な配置及び規模の道路、公園その他の公共施設を備えた良好な都市環境のものとなるように定めること。
- 三 建築物の整備に関する計画は、市街地の空間の有効な利用、建築物相互間の開放性の確保及び建築物の利用者の利便を考慮して、建築物が都市計画上当該地区にふさわしい容積、建築面積、高さ、配列及び用途構成を備えた健全な高度利用形態となるように定めること。
- 四 建築敷地の整備に関する計画は、前号の高度利用形態に適合した適正な街区が形成されるように定めること。

(定義)

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(略)

- 六 施設建築物 市街地再開発事業によって建築される建築物をいう。
- 七 施設建築敷地 市街地再開発事業によって造成される建築敷地をいう。

2. 事業計画における個別利用区の区域の設定に関する事項

個別利用区は、施設建築敷地以外の建築物の敷地となるべき土地の区域として、事業計画に定められる（法第7条の11第2項）。

事業計画においては、

- ・ 施行地区（施行地区を工区に分けるときは施行地区及び工区）
- ・ 設計の概要
- ・ 事業施行期間
- ・ 資金計画

を定めることとなっており（法第7条の11第1項）、それぞれの図書や記載事項、技術的基準等については国土交通省令に定められている（規則第4条から第7条）が、個別利用区については、

- ・ 設計説明書及び設計図を作成して定めなければならない、
- ・ 設計説明書には、個別利用区内の宅地の設計の概要を記載するとともに、
- ・ 設計図は、500分の1の平面図において、個別利用区内の宅地の位置及び形状等を明示

することとされている（規則第5条。「図2-1」参照。）。

個別利用区内の宅地への権利変換の申出は、組合設立認可等の公告があった日から30日以内に行う（法第70条の2）こととされているが、事業計画においては、個別利用区の面積を、申出に対して過不足がないように定めるとともに、設計図に個別利用区の宅地の位置、形状等を明示する必要があるため、権利者の意向や、存置又は移転に係る建築物を把握した上で、事業計画を作成する必要がある。

施行地区内の宅地の所有者等が申出をするか否かについて検討する際には、自己が所有する宅地等について個別利用区に係る申出が可能な宅地なのかどうか、また、当該申出により個別利用区内に与えられることとなる宅地がどのような宅地なのか、といったことが重要な判断要素となることから、施行者は宅地の所有者等に対し、あらかじめ判断に必要な情報を示した上で、意向の確認に努めることが重要である。

【図 2-1 事業計画に定める事項等】

1	施行地区（施行規則第4条）		施行地区を工区に分けるときは施行地区及び工区		
	種類	縮尺	備考		
	施行地区位置図	1/25,000以上	施行地区の位置を表示した地形図		
	施行地区区域図	1/2,500以上	施行地区の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界並びに土地の地番及び形状を表示		
2	設計の概要及び個別利用区（施行規則第5条）				
	設計説明書	施設建築物の設計の概要			
		施設建築敷地の設計の概要			
		公共施設の設計の概要			
		住宅建設の目標が定められた場合においては、市街地再開発事業により建設する住宅の概要			
		個別利用区内の宅地の設計の概要			
	設計図	図面の種類		縮尺	明示すべき事項
		施設建築物	各階平面図	1/500以上	方位並びに柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置
			2面以上の断面図	1/500以上	施設建築物、床及び各階の天井の高さ
		施設建築敷地	平面図	1/500以上	方位並びに施設建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設並びに広場、駐車施設、遊び場その他の共同施設、通路及び消防用水利施設の位置
		公共施設	平面図	1/500以上	方位並びに公共施設の位置及び形状
			2面以上の断面図	1/500以上	公共施設の構造及び現在の地盤面
		個別利用区内の宅地	平面図	1/500以上	方位並びに個別利用区内の宅地の位置及び形状
	3	事業施行期間			
4	資金計画（施行規則第6条）		収支予算を明らかにする		

<留意事項>

① 施行地区

施行地区を定める際には、個別利用区を定めて既存建築物を存置又は移転することの妥当性を検討する必要がある。

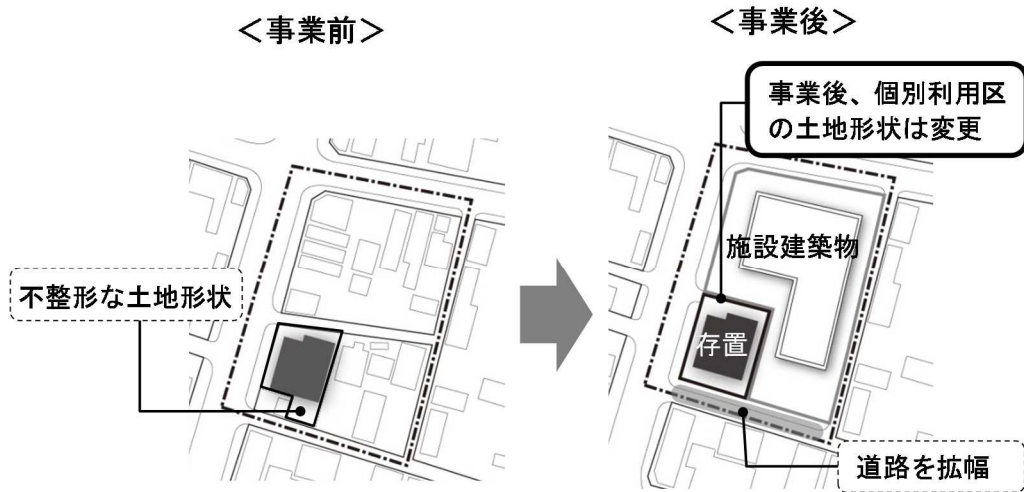
1. (1) のとおり、目指すべき市街地像がなく個別利用区を設定した場合には、申出の可否等を巡り、かえって合意形成を妨げる結果となることも考えられ、また、既存建築物を現位置に存置する場合には、そもそも当該建築物の敷地を施行地区に含めないという選択肢も考えられるところである。

なお、建築物を現位置に存置する場合において当該建築物の敷地を施行地区に含めるケースとしては、例えば、高度利用された建築物は存置するものの、敷地の一部が道路等の公共施設となるべき場合や、不整形敷地を整形化する場合等が考

えられる。

また、既存建築物を移転する場合はもちろん、現位置に存置する場合においても、事業後において敷地や建物が関係法令に抵触することがないように留意されたい。

【図表 2-2 建築物を現位置に存置する例】



② 個別利用区の位置

市街地再開発事業は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としているが、既に一定の高度利用がなされた等の既存建築物等については、これらを除却せず、また、共同化しなくても事業目的の達成に支障を及ぼさないこともあり得る。このような状況を踏まえ、個別利用区制度は、当該宅地の所有者等からの申出に基づき、例外的に、個別利用区内の宅地への権利変換を認めることとしたものである。その趣旨から、個別利用区の位置は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る上で支障がない位置に定めなければならないこととされている（法第7条の11第3項前段）。

他方、まとまった施設建築敷地を確保するために、個別利用区を一定の区域に集約することが合理的な場合も考えられるが、申出が見込まれる者の権利の保護を図る観点から、これらの者が所有権又は借地権を有する宅地の位置、利用状況、環境その他の事情を勘案しなければならないこととされている（同条同項後段）。

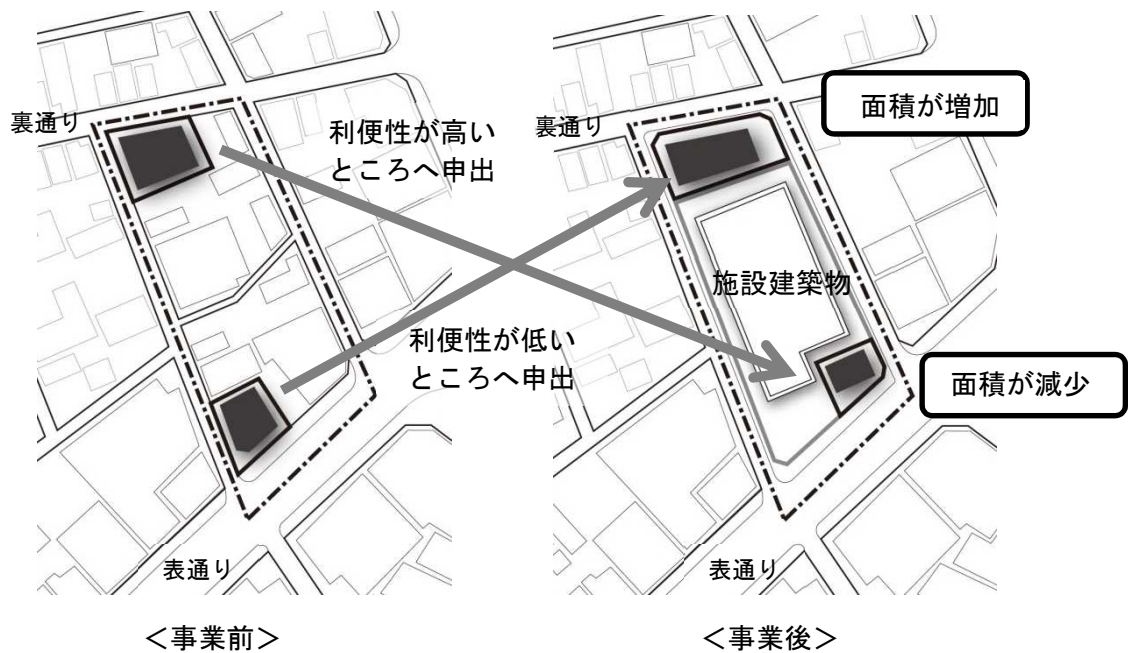
個別利用区の位置を検討するにあたっては、申出が見込まれる者が所有する宅地等の事情を勘案しつつも、当該者の意向を尊重するあまり、施行地区内の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を阻害することのないよう留意すべきである。

更に、個別利用区を設定する位置によっては、土地区画整理事業における減歩の概念と同様に、接道条件の変化等により、申出に係る宅地と権利変換計画において当該宅地に対応して与えられることとなる個別利用区内の宅地との間で、土地の価額に係る宅地の地積当たりの単価に差異が生じ、宅地の地積が変動する可能性にも留意すべきである。申出が見込まれる者に対しては、こうした可能性も考慮し

た上で、権利変換で与えられる宅地の条件や面積等の意向を把握することが望ましい。併せて、事業後における敷地や建築物について、関係法令に抵触することがないように留意されたい。

なお、個別利用区内の各宅地の区域については、権利変換計画に関する図書である配置設計図に表示されるものであり（規則第 28 条第 2 項第 4 号）、事業計画の図書である個別利用区内の宅地の平面図においては、各宅地の区域の表示は要しない。

【図表 2-3 個別利用区の位置により面積に影響を与えるケースの例】



③ 個別利用区の面積

市街地再開発事業を円滑に施行するため、個別利用区は面積の過不足が生じないように定める必要があることから、個別利用区的面積は、申出が見込まれる者に対して、権利変換手続により所有権又は借地権が与えられることが見込まれる宅地の地積の合計を考慮して相当と認められる規模としなければならないこととされている（法第7条の11第4項）。

他方、個別利用区的面積を過度に大きく設定した場合、施設建築敷地の小規模化に伴う保留床面積の縮小等により、事業の採算性が厳しくなる可能性があることを勘案する必要がある。

【参照条文】

（事業計画）

第7条の11 （略）

2 事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、施設建築敷地以外の建築物の敷地となるべき土地の区域（以下「個別利用区」という。）を定めることができる。

3 個別利用区の位置は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る上で支障がない位置に定めなければならない。この場合においては、第70条の2第1項の申出が見込まれる者が所有権又は借地権を有する宅地の位置、利用状況、環境その他の事情を勘案しなければならない。

4 個別利用区的面積は、第70条の2第1項の申出が見込まれる者に対して権利変換手続により所有権又は借地権が与えられることが見込まれる宅地の地積の合計を考慮して相当と認められる規模としなければならない。

5・6 （略）

3. 個別利用区の宅地への権利変換の申し出に関する事項

事業計画において個別利用区が定められたときは、宅地の所有者又は権利者は、施行者に対し、権利変換計画において個別利用区内の宅地又は借地権が与えられるように定めるべき旨の申出（以下、3.において「申出」という）をすることができる（法第70条の2第1項）。

この場合、借地権を有する者にあつては、当該借地の所有者と共同で申出をしなければならない（同条同項後段）。

（1）申出のできる時期

宅地の所有者又は権利者が申出できる期間は、以下の公告があつた日から30日以内となっている（法第70条の2第1項）。

（イ）事業計画が定められた場合：

- ・ 個人施行 ： 施行についての認可の公告
- ・ 組合施行 ： 組合設立認可の公告又は事業計画の決定に先立って組合を設立した場合の事業計画認可の公告
- ・ 再開発会社施行 ： 施行についての認可の公告
- ・ 地方公共団体施行 ： 事業計画の決定の公告
- ・ 機構等施行 ： 施行規程及び事業計画の認可の公告

（ロ）事業計画の変更により新たに個別利用区が定められた場合：

当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更の認可の公告

（ハ）事業計画の変更により従前の施行地区外の土地が新たに施行地区に編入されたことに伴い個別利用区の面積が拡張された場合：

当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更の認可の公告

<留意事項>

個別利用区に係る申出ができる機会は、（イ）個別利用区を定めた事業計画が定められた場合、（ロ）個別利用区が定められていない事業計画を変更することにより新たに個別利用区が定められた場合、（ハ）事業計画の変更により、施行地区外の土地が新たに施行地区に編入されたことに伴い個別利用区的面積が拡張された場合に限られ、宅地の所有者等は、それぞれの公告があつた日から起算して30日以内に施行者に対し、申出を行う必要がある。

この規定は、防災街区整備事業に係る密集法第202条第1項の規定、更には土地区画整理事業における住宅先行建設区に係る土地区画整理法第85条の2第4項と同様の規定であり、申出が十分でない場合又は多い場合に個別利用区的面積等を変更する必要があることを考慮して一定期間に限り申出を認めることとともに、個別利用区的位置や規模を円滑に確定するため、一の宅地の所有者等に係る申出の機会を一回に限定する趣旨である。

したがって、個別利用区を定めた事業計画を変更して個別利用区の面積を拡張する場合には、再度の申出の機会是与えられないとともに、そもそも、事業計画においては、事前の意向確認等により把握した申出見込みの量を考慮して個別利用区を定めるものと考えられるため、単に追加的な申出に応じるために個別利用区を拡張するといった事業計画の変更を想定していないものである。

なお、法第70条の2第1項第3号に規定する、施行地区外の土地が新たに編入されたことに伴い個別利用区的面積が拡張された場合は、当初の事業計画に基づきなされた申出は留保された状態であり、再度の申出は要しない。

また、個別利用区に係る申出をしなかった権利者等は、権利変換を希望しない旨の申出をしない限り、施設建築物に権利変換されることとなる。

(2) 申出を行うことができる者の条件と申出の内容

個別利用区に係る申出は、施行地区内の宅地の所有者又は権利者が、施行者に対し行うものであるが、当該申出をすることができるのは、施行地区内に現に存する建築物のうち、一定の要件に該当するものを存置又は移転することを目的とする場合に限られる。

存置又は移転が可能な建築物とは、

- (イ) 容積率及び建築面積が、高度利用地区等に関する都市計画に定められた、それぞれの最低限度を超えるものとして規約等で定める数値以上である建築物
- (ロ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）の適用除外として、同法第3条第1項各号に定められた建築物（以下、「歴史的建築物等」という）。
- (ハ) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
- (ニ) 高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区に存する学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、建築基準法の規定により、都市計画に定められた建築物の容積率等に適合しないものとして許可を受けたもの

である（法第70条の2第2条第2号）。

この場合、申出をする者以外に、当該申出に係る宅地について借地権その他の土地を使用し、若しくは収益することができる権利（地役権を除く。以下「使用収益権」という。）を有する者又は当該宅地に存する建築物について借地権又は借家権を有する者（以下、「借家権者等」という）があるときは、これらの者の同意が得られていることが必要となる（同条同項第1号）。

<留意事項>

① 申出の目的

個別利用区に係る申出は、既に一定の高度利用がなされた建築物や歴史的建築物等の存置・移転を目的とする場合に限られることに留意されたい。これは、市街地再開発事業が、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることをその目

的の一つとするため、当該目的の達成に支障を及ぼさないよう、既に一定の高度利用がなされた建築物等の特定の建築物を存置又は移転する場合に限り、申出できることとするものである。この点が、土地の高度利用を事業目的としない防災街区整備事業における個別利用区との、最も大きな相違点である。

なお、「歴史的建築物等」は、単に地域で保存が望まれる建築物ということではなく、建築基準法に位置付けられた建築物である（法第70条の2第2項第2号）。

【（参考）建築基準法】

（適用の除外）

第三条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 文化財保護法（昭和二十五年法律第二百十四号）の規定によつて国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物

二 旧重要美術品等の保存に関する法律（昭和八年法律第四十三号）の規定によつて重要美術品等として認定された建築物

三 文化財保護法第八十二条第二項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物（次号において「保存建築物」という。）であつて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの

四 第一号若しくは第二号に掲げる建築物又は保存建築物であつたものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認めたもの

2・3 （略）

また、事業認可前の市街地再開発事業の施行区域内であっても、都市計画法第53条は、すべての建築行為について都道府県知事等の許可を求めるものではなく、また、当該許可を受ければ、建築行為を禁じるものではない。しかし、個別利用区に係る申出については、申出の段階で現に存する建築物であつて法第70条の2第2項第2号イからニに該当するものの存置又は移転を目的とすることが要件であることから、施行者は、施行地区内の宅地の所有者等が任意の建替を行ったことにより個別利用区に係る申出の要件に適合しなくなる等の事態を防ぐため、あらかじめ宅地の所有者等に対し、申出の要件等をよく周知する必要がある。

② 申出を行う者

個別利用区に係る申出を行う者は、施行地区内の宅地の所有者又は借地権者であるが、借地権者が申出を行う場合には、当該借地の所有者と共同で申出しなければならない（法第70条の2第1項）。また、申出に係る宅地について所有者等が数人存在する場合には、これらの数人が共同して申出を行うこととなる。

他方、申出を行う者以外に、当該申出に係る宅地について、借地権等の使用収益権を有する者又は当該宅地に存する建築物の所有者若しくは借家権者があるときは、これらの者の同意が得られていることが必要とされている。（法第70条の2第2項第一号）。

このようになされた申出に対し、権利変換計画において、個別利用区内の宅地が与えられるべき宅地として指定された宅地（指定宅地）の所有者又はその使用収益権を有する者に対しては、それぞれ個別利用区内の宅地又はその使用収益権が与えられることとなる（法第77条の2第1項）。

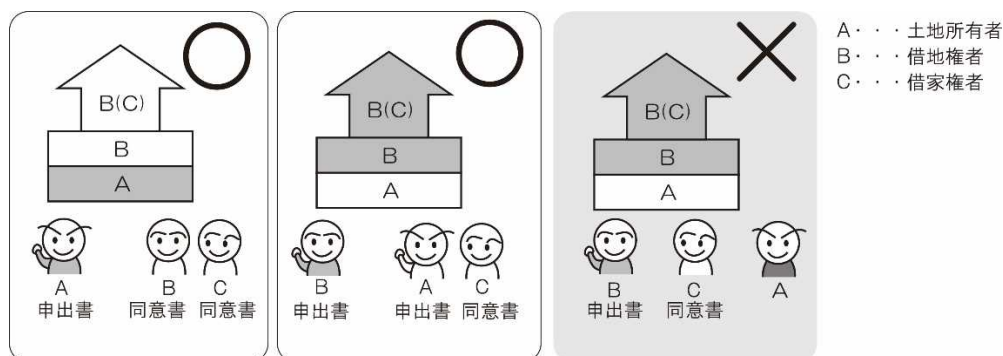
この場合、指定宅地の使用収益権を有する者に対して与えられる個別利用区内の宅地の使用収益権は、従前の使用収益権の目的である指定宅地の所有者に対して与えられることとなる個別利用区内の宅地の上に設定されることとなる（同条第5項）。このため、借地権が設定された宅地において借地権者に申出の意向がある場合には、借地権者のみで申出を行うことはできず、当該宅地の所有者との権利形態を維持することとなるが、所有者に申出の意向がある場合には、当該宅地の借地権の扱いについては当事者間に委ねられ、借地権者の同意のもと、所有者のみで申出を行うことができる。

一方、指定宅地に存する建築物について所有権又は借家権を有する者に対しては、当該建築物に係る所有権又は借家権は権利変換の対象とならないことに留意すべきである。

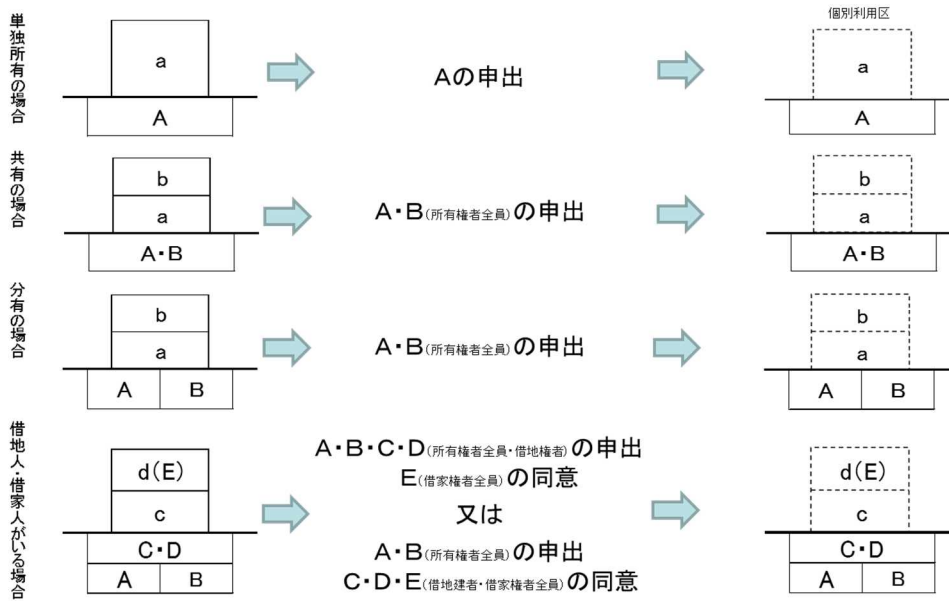
なお、借地権者や借家権者等の同意については、申出を行う行為に対する同意であり、申出に係る宅地に存する借地契約や建築物についての建物賃貸借契約等の扱いについては、当事者間に委ねられている。

他方、抵当権者等については、これらの者の同意は要しない。これは、当該申出に係る宅地に設定されている抵当権等については、権利変換計画に定めるところに従い個別利用区内の宅地に移行するものであり（法第89条）、また、抵当権等の目的物である建築物は権利変換の対象資産ではないが、地区外へ転出する場合と同様、これを除却等する場合には、当該除却によって生じた損害に対して支払われる補償金が供託され（法第97条第5項の規定により準用する法第92条第4項）、当該補償金に対してその権利を行うことができるためである（法第97条第5項の規定により準用する法第93条）。

【図表 3-1 申出できる者及び同意の例】



【図表 3-2 所有形態ごとの申出方法】

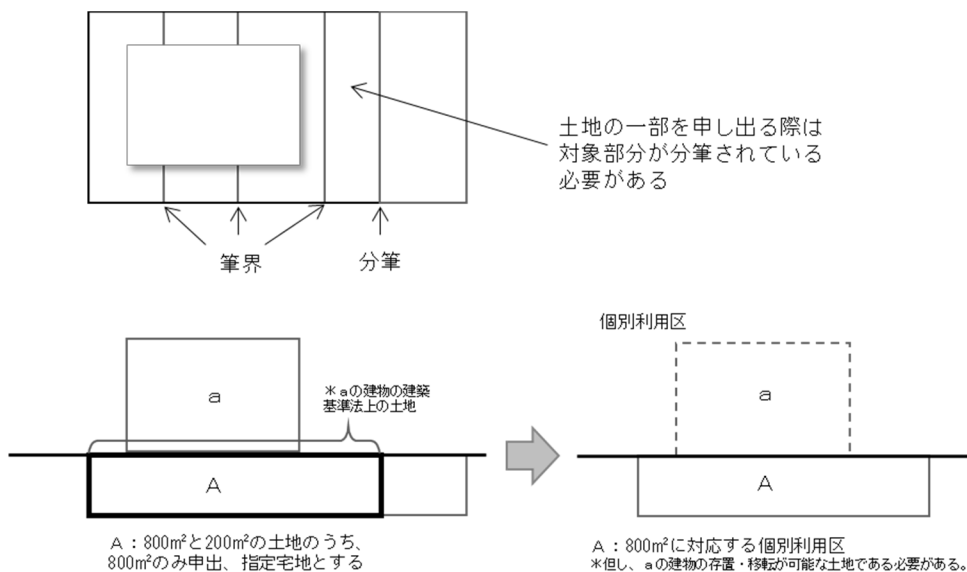


③ 申出に係る宅地

個別利用区に係る申出は、一定の要件を満たす建築物の存置又は移転を目的とすることから、申出に係る宅地とは存置又は移転する建築物の敷地と同義である。この場合の建築物の敷地は、存置又は移転に係る建築物が容積率の最低限度や建築面積の最低限度に係る要件を満たしている必要があることから、原則として建築確認における敷地とすることが合理的と考えられる。

ただし、分筆されている等により申出に係る建築物の敷地の範囲が特定でき、当該建築物の敷地として成立する場合には、これによることを否定するものではない。

【図表 3-3 分筆された敷地の一部を申出に係る敷地とする例】



(3) 申出の方法

申出は、施行規則別記様式第5の2の申出書に、自己が施行地区内の所有者又は借地権者であることを証する書面を添付して施行者に提出しなければならない。

この場合、法第70条の2第2項第1号に定める借家権者等の同意を得なければならないときは、別記様式第5の3の当該申出に関する同意書を添付しなければならないこととなっている（規則第24条の2）

【図表 3-4 個別利用区内の宅地への権利変換の申出書】

様式第五の二（第二十四条の二関係）

個別利用区内の宅地への権利変換の申出書

年 月 日

殿

個別利用区内の宅地への権利変換の申出をしようとする者	住所	
	氏名	印

都市再開発法第70条の2第1項の規定に基づき、同条第2項第2号〔イロハ〕に該当する下記の建築物を〔存置移転〕するため、下記の〔宅地借地権〕についての権利変換計画において個別利用区内の宅地又は借地権が与えられるよう定めるべき旨の申出をします。

記

1. 個別利用区内の宅地への権利変換の申出を行う宅地又は借地権

所有権又は借地権者の氏名	所在及び地番	地目	地積	権利の種類別

2. 存置又は移転する建築物

所 在	家 屋 番 号	用 途	構 造 の 概 要	延 べ 面 積
容 積 率	建 築 面 積	移 転 時 期		

備考

- 1 「権利の種類別」の欄には、所有権又は借地権の別を記載すること。
- 2 法人の場合においては、「住所」の欄にはその法人の主たる事務所の所在地を、「氏名」の欄にはその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 3 氏名（法人にあつては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 4 「容積率」及び「建築面積」の欄には、存置又は移転する建築物が都市再開発法第70条の2第2項第2号イに該当する場合に、当該建築物の容積率及び建築面積を記載すること。
- 5 「移転時期」の欄には、当該申出の目的が「2. 存置又は移転する建築物」に記載の建築物の移転の場合に、移転予定時期を記載すること。
- 6 本申出が都市再開発法第70条の2第2項第2号ロ又は二に該当する建築物を存置又は移転することを目的とする場合には、当該要件に該当することを証する書面を添付すること。

<留意事項>

① 個別利用区内の宅地の利用方針

市街地再開発事業における個別利用区については、その区域内の敷地や建築物の整備について、市街地再開発事業に関する都市計画に定めるものではないが、事業の施行区域の要件である高度利用地区等に関する都市計画に整合する必要がある。また、個別利用区に係る申出は、法第70条の2第2項第2号の規定に基づき一定の建築物を存置又は移転することを目的としてなされるものでなければならない。

このことから、宅地の所有者等は、個別利用区に係る申出を行う際の申出書において、

- ・ 法第70条の2第2項第2号におけるいずれの規定を適用して、
- ・ どのような建築物について、存置あるいは移転するのか、
- ・ 移転する場合は、いつ移転する予定なのか

等を明示することとなっている。

また、法第70条の2第2項第2号ロ又はニに該当するとされる建築物の場合には、それぞれ該当することを証する書面を添付することとしている。

② 個別利用区内に係る申出の目的である建築物の存置又は移転の実現

指定宅地とこれに対応して与えられることとなる個別利用区内の宅地の位置が異なり、申出に係る建築物を移転する等の場合については、当該移転等は事業外での建築行為となる。しかしながら、施行者は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用を図るという市街地再開発事業の目的を達成するため、個別利用区に係る申出の際に、特定の建築物の存置又は移転を目的としていることを確認する必要があるとともに、建築物の存置又は移転が実現されるよう努めるべきである。

申出の目的である建築物の存置又は移転に対する施行者の関与の方法としては、

- ・ 市街地再開発事業の手続きにおける働きかけ

施行者が、申出を行った者との協議等により個別利用区における土地利用の内容や移転の時期等について確認し、必要な働きかけや技術的支援を行う

- ・ 個別利用区内の宅地への建築行為に対する技術的支援

個別利用区の申出の目的である建築物の移転等が、施設建築敷地における建築工事に影響を及ぼすことなく円滑に行われるよう、施行者が必要な支援を行う

(地権者による工事発注手続きの支援、施設建築物の建築工事との工程調整、指定宅地の建築物の除却について当事者間の契約等に基づき施行者が受託する等)

といったことが考えられる。なお、法第66条の規定に基づき、市街地再開発事業の施行の障害となるおそれのある建築行為等については、都道府県知事等の許可が必要となる。

また、市街地再開発事業の施行期間内においては、例えば、存置するとして申出を行った建築物を建て替える等申出の内容に違反する行為がなされた場合には、施行者は当該権利者に対して適切な指導を行うとともに、権利者の行為の内容によっては、法第 125 条の規定に基づき、都道府県知事が組合の事業を検査し、組合に対し、個別利用区に係る指定の取消し等必要な措置を命ずることもあり得ることを念頭において、施行者は適切に事業を進める必要がある。

(4) 定款等に定める規模等

法第 70 条の 2 第 2 項個別利用区に係る申出ができる宅地については、その規模について大きく 2 つの基準があり、それらを規準、規約、定款又は施行規程（以下、「定款等」という。）に委ねている。一つは、申出の目的となり得る存置又は移転に係る建築物の容積率の最低限度及び建築面積の最低限度であり、もう一つは、申出に係る宅地の最低規模である（法第 70 条の 2 第 2 項第 2 号イ、同条同項第 3 号）。

当該定款等で定める 2 つの基準は、存置又は移転することが可能な建築物及びその宅地が限定されることとなるため、権利者の意向を十分に把握したうえで定める必要がある。

いずれの基準とも、施行地区内の宅地の所有者等に対し、個別利用区に係る申出の要件を事前明示するものであるから、自己の所有する建築物が存置又は移転することが可能な建物かどうか、あるいは自己の所有する宅地が申出可能な宅地かどうかを判断することが可能となるように定めることが望ましい。

<留意事項>

① 存置又は移転に係る建築物の容積率及び建築面積の最低限度

法第 70 条の 2 第 2 項第 2 号イの規定に基づき存置又は移転する建築物は、その容積率及び建築面積が、高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最低限度及び建築面積の最低限度を「超える」ものとして定款等で定める数値「以上」であることとされている。

これは、高度利用地区等の都市計画においては、建築物の容積率及び建築面積についてそれぞれ最低限度を定めるに過ぎないため、施行者が、地域の実情に応じて、都市計画に定められた内容よりも、より高い水準に要件を設定することを想定しているものである。

定款等の記載例を以下に示すので、参考にされたい。

例) 法第 70 条の 2 第 2 項第 2 号イに規定する、個別利用区内の宅地への権利変換の申出の目的となる存置又は移転に係る建築物の容積率及び建築面積の最低限度は、それぞれ●%及び■㎡（●及び■は、高度利用区地区等の都市計画で定められた数値を超える数値）とする。

② 申出に係る宅地の地積

申出に係る宅地の地積は、当該宅地に対応して権利変換計画において建築物を存置又は移転するのに必要な面積以上の規模を与えるように定めることができるものとして定款等で定める規模以上であることとされている（法第70条の2第2項第3号）。

これは、権利変換計画において与えられることとなる個別利用区内の宅地について、建築物が健全な高度利用形態に適合した適正な街区を形成する建築敷地となるよう、申出に係る宅地の地積について一定の基準を設けるべきとする趣旨である。

防災街区整備事業においては、密集市街地における特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るという事業目的から、狭小な宅地の造成を防ぐため、定款等に定める個別利用区内の宅地の規模の最低限度について、基準面積という絶対値の概念を取り入れているところである（密集法第202条第2項第2号）。

一方、本制度における個別利用区については、申出の目的となる存置又は移転に係る建築物が満たすべき容積率及び建築面積の基準を定めるにすぎず、その宅地の地積は一定ではないことから、施行後の宅地の地積について特別な取り決めがなされる場合を除き、定款等で一律の数値を定めることは困難である。したがって、定款等においては、申出の目的となる建築物の存置又は移転にあたり、健全な高度利用形態に適合した建築敷地となる宅地が与えられるための要件を記載することが考えられる。

具体的には、土地区画整理事業における減歩の概念と同様、接道要件の変化等による土地の価額に係る宅地の地積当たりの単価評価額の差異等により、申出に係る宅地と、権利変換計画において与えられることとなる個別利用区内の宅地とで地積に変動が生じる可能性を考慮し、例えば、これを申出に係る宅地の規模の要件として定款等に定めることが考えられる。

また、法第70条の2第2項第2号ロからニに規定する歴史的建築物等や公益上必要な建築物の存置又は移転を申出の目的とする場合には、当該宅地の地積について別に定めることも考えられる。

定款等の記載例を以下に示すので、参考にされたい。

例) 法第70条の2第2項第3号に規定する、個別利用区内の宅地への権利変換の申出に係る宅地の地積は、権利変換計画により与えられることとなる宅地の地積が申出に係る宅地の地積の●%相当となる場合においても、(■%以上の空地をもって)申出の目的となる存置又は移転に係る建築物の敷地として成立する面積以上とする。
(なお、同条同項第ニ号ロに規定する建築物を存置又は移転することを目的とする場合の申出に係る宅地については、▲㎡以上とする。)

この場合の宅地の変動割合は、一定の試算のもと、事業に支障を及ぼすことのない数値とすることが望ましい。

【参照条文】

(個別利用区内の宅地への権利変換の申出等)

【参照条文】

(個別利用区内の宅地への権利変換の申出等)

第70条の2 第7条の11第2項(第12条第1項、第50条の6、第53条第4項及び第58条第3項において準用する場合を含む)の規定により事業計画において個別利用区が定められたときは、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、次の各号に掲げる場合の区分に応じて当該各号に定める公告があつた日から起算して30日以内に、施行者に対し、国土交通省令で定めるところにより、権利変換計画において当該所有権又は借地権に対応して個別利用区内の宅地又はその借地権が与えられるように定めるべき旨の申出をすることができる。この場合において、借地権を有する者にあつては、当該借地の所有者と共同で申出をしなければならない。

一 事業計画が定められた場合 第60条第2項各号に掲げる公告(事業計画の変更の公告又は事業計画の変更の認可の公告を除く。)

二 事業計画の変更により新たに個別利用区が定められた場合 当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更の認可の公告

三 事業計画の変更により従前の施行地区外の土地が新たに施行地区に編入されたことに伴い個別利用区の面積が拡張された場合 当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更の認可の公告

2 前項の申出は、次に掲げる要件の全てに該当するものでなければならない。

一 当該申出をする者以外に、当該申出に係る宅地について借地権その他の土地を使用し、若しくは収益することができる権利(地役権を除く。以下「使用収益権」という。)を有する者又は当該宅地に存する建築物について所有権若しくは借家権を有する者があつたときは、これらの者の同意が得られていること。

二 当該申出が、施行地区内に現に存する建築物のうち次のいずれかに該当するものを存置し、又は移転することを目的とするものであること。

イ 容積率及び建築面積が、それぞれ、当該施行地区に係る高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度を超えるものとして規準、規約、定款又は施行規程で定める数値以上である建築物

ロ 建築基準法第3条第1項各号のいずれかに該当する建築物

ハ 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの

ニ 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、建築基準法第59条第1項第3号、第60条の2第1項第3号又は第60条の3第1項第3号の規定による許可を受けたもの

三 当該申出に係る宅地の地積が、当該宅地に対応して権利変換計画において前号に規定する建築物を存置し、又は移転するのに必要な面積以上の規模の宅地を与えるように定めることができるものとして規準、規約、定款又は施行規程で定める規模以上であること。

3～8 (略)

<建築基準法>

(適用の除外)

第3条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 文化財保護法(昭和二十五年法律第二百十四号)の規定によつて国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物

二 旧重要美術品等の保存に関する法律(昭和八年法律第四十三号)の規定によつて重要美術品等として認定された建築物

三 文化財保護法第百八十二条第二項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物(次号において「保存建築物」という。)であつて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの

四 第一号若しくは第二号に掲げる建築物又は保存建築物であつたものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認められたもの

2～3 (略)

(高度利用地区)

第 59 条 高度利用地区内においては、建築物の容積率及び建ぺい率並びに建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積）は、高度利用地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。

一～二 (略)

三 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

2～5 (略)

(都市再生特別地区)

第 60 条の 2 都市再生特別地区内においては、建築物の容積率及び建ぺい率、建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積）並びに建築物の高さは、都市再生特別地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

一～二 (略)

三 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

2～7 (略)

(特定用途誘導地区)

第 60 条の 3 特定用途誘導地区内においては、建築物の容積率及び建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積）は、特定用途誘導地区に関する都市計画において建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度が定められたときは、それぞれ、これらの最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

一～二 (略)

三 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

2～4 (略)

4. 申出に係る宅地についての指定・決定及び転出の申出等に関する事項

(1) 申出に係る宅地についての「指定」と「決定」

個別利用区への権利変換の申出に対し、施行者は申出に係る期間の経過後遅滞なく、

- (イ) 申出に係る宅地の全部について当該宅地に対応して与えられるべき宅地の地積の合計が個別利用区内の面積を超えないこととなるときは、当該申出に係る宅地の全部について「権利変換計画において個別利用区内の宅地が与えられるべき宅地として指定（以下、4.において「指定」という）」し、
- (ロ) 申出に係る宅地の全部について当該宅地に対応して与えられるべき宅地の地積の合計が個別利用区的面積を超えることとなるときは、

- ・ 当該申出に係る宅地の一部について「指定」をし、
- ・ 他の宅地について「申出に応じない旨を決定」する

こととされている（法第70条の2第3項）。

施行者は、「指定」をしたときは、速やかに、当該指定をした宅地（以下「指定宅地」という。）を公告しなければならないが、また、「申出に応じない旨を決定」したときは、速やかに、その旨を公告しなければならない（同条第5項・第6項）。

<留意事項>

① 申出に係る宅地の「指定」の判断

施行者が、申出に係る宅地について指定をする場合、とりわけ、(ロ)により申出に係る宅地の一部について指定をする場合には、施行者は、当該宅地を指定宅地としていいか、あるいは、どの宅地を指定宅地とし、どの宅地について申出に応じない旨を決定するのかについて判断することとなる。

その際、施行者はまず、申出書に示された個別利用区内の宅地の利用に係る内容や、存置又は移転に係る建築物の現況等により、法第70条の2に規定する申出の要件に適合するか否かを確認すべきである。

さらに、法第77条の2第3項の規定に基づき、宅地相互の位置関係、地積、環境、利用状況等がどの程度照応するか、また、高度利用地区等の都市計画を定める際の根拠となった目指すべき市街地像との整合等を総合的に勘案し、どの宅地を指定宅地とするのかについて判断することが考えられる。

② 「申出に係る宅地に対応して与えられるべき宅地」の地積

施行者が、申出に対して「指定」をするか、あるいは「申出に応じない旨を決定」するかは、「申出に係る宅地に対応して与えられるべき宅地の地積」の合計が個別利用区的面積を超えるか否かによって決まる。

しかし、この「申出に係る宅地に対応して与えられるべき宅地の地積」は予定値にすぎず、権利変換の処分の段階で最終的に与えられることとなる宅地の地積と

差異が生じることが予測される。要因としては、申出を見込んでいた者からの申出がなされないことや、また、最終的に与えられることとなる宅地の地積の算定要素である従前宅地の評価額等について、権利変換計画において確定する段階で差異が生じることにより、異なる地積の算定結果となる等の理由が考えられる。

一方で、申出に応じられない旨の決定を受けた者は、個別利用区に係る再度の申出を行うことはできないことを踏まえ、施行者は、権利変換の処分の段階で、個別利用区内に施行者に属するまとまった宅地が存する等により、申出に応じられない旨の決定を受けた者とのトラブルが生じないように留意すべきである。

具体的には、施行者は、あらかじめ施行地区内の宅地の所有者等における個別利用区に係る申出の意向を丁寧に把握し、当該申出が可能な宅地かどうかを慎重に見極めるとともに、権利変換に係る宅地の評価や地積の算定等について、可能な限り精緻に試算を行う等により、「申出に係る宅地に対応して与えられるべき宅地の地積」と、権利変換の処分により実際に与えられることとなる宅地の地積との間の差異を最小限とするよう努めることが考えられる。

【参照条文】

(個別利用区内の宅地への権利変換の申出等)

第70条の2 (略)

2 (略)

3 施行者は、第一項の申出があつた場合において、同項の期間の経過後遅滞なく、第一号に該当すると認めるときは当該申出に係る宅地の全部について権利変換計画において当該宅地に対応して個別利用区内の宅地が与えられるべき宅地として指定をし、第二号に該当すると認めるときは当該申出に係る宅地のうち一部について当該指定をし、他の宅地について申出に応じない旨を決定しなければならない。

一 権利変換計画において、第一項の申出に係る宅地の全部について当該宅地に対応して与えられるべき宅地の地積の合計が個別利用区の面積を超えないこととなるとき。

二 権利変換計画において、第一項の申出に係る宅地の全部について当該宅地に対応して与えられるべき宅地の地積の合計が個別利用区の面積を超えることとなるとき。

4 施行者は、前項の規定による指定又は決定をしたときは、速やかに、第一項の申出をした者に対し、その旨を通知しなければならない。

5 施行者は、第三項の規定による指定をしたときは、速やかに、当該指定をした宅地(以下「指定宅地」という。)を公告しなければならない。

6 施行者は、第三項の規定による決定をしたときは、速やかに、その旨を公告しなければならない。

7・8 (略)

(2) 金銭給付の申し出・施行地区外への移転の申し出の取り扱い

市街地再開発事業においては、

- ・ 施行地区内の宅地(指定宅地を除く)について所有権又は借地権を有する者
- ・ 施行地区内の土地(指定宅地を除く)に権原に基づき建築物を所有する者

は、所定の期間内に施行者に対し、権利変換を希望せず、自己の有する宅地、借地権若しくは建築物に代えて金銭の給付を希望し、又は自己の有する建築物を施行地

区外に移転すべき旨を申し出ることができることとなっている（法第71条第1項）。

また、施行地区内の土地（指定宅地を除く）に存する建築物について借家権を有する者（その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者）は、同様の期間内に施行者に対し、借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができることとなっている（同条第3項）（以下、上記を総称して「転出の申出」という。）。

一方、法第70条の2第1項第1号に規定する事業計画の認可等の公告から30日以内の期間については、個別利用区に係る申出期間と同時に転出の申出期間でもあることから（法第71条第1項）、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、当該期間に転出及び個別利用区に係る申出を重ねて行うことも可能となっている。また、借家権者における転出の申出と、当該借家権が設定された建築物が存する宅地の所有者による個別利用区に係る申出についても同様である。

この場合、申出に係る宅地について指定宅地の公告があったときは、転出の申出はなかったものとみなされ（法第70条の2第7項）、権利変換計画により個別利用区内の宅地が与えられることとなる。

なお、建築物の借家権を有する者についても、転出の申出はなかったものとみなされるが、これは、指定宅地に存する建築物の借家権者には、そもそも、法第88条第5項に規定する施設建築物の一部等についての借家権は与えられないため、その取得を希望しない旨を申し出ることとならないために、なかったものとみなすものであり、事業後の移転先については当事者間で解決すべきこととなる。

一方、個別利用区に係る申出に応じない旨の決定をした旨の公告があったときは、所定の期間内に転出の申出を撤回することができ（法第71条第6項）、その場合、権利変換計画において施設建築物の一部等が与えられることとなる。

以上の、個別利用区の申出に係る宅地が指定宅地とされた場合と、当該申出に応じない旨の決定がなされた場合の効果について整理すると、以下のとおりとなる。

なお、転出の申出と異なり、個別利用区に係る申出を撤回することはできない。

① 施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者

(イ) 所有権又は借地権を有する宅地について指定宅地の公告があったとき：

- ・ 転出の申出をしていた場合には、当該申出はなかったものとみなす（法第70条の2第7項）。

⇒ 権利変換により、個別利用区内の宅地又は借地権が与えられることとなる（法第77条の2第1項）。

(ロ) 所有権又は借地権を有する宅地について個別利用区の申出に応じない旨の決定の公告があったとき：以下を選択

- ・ 決定の公告から30日以内に、転出の申出をすることができる（法第71条第1項）⇒ 施行地区外へ転出することとなる。

- ・ 転出の申出をしていた場合には、決定の公告から 30 日以内に、当該申出を撤回することができる（法第 71 条第 6 項）。
- ⇒ 権利変換により、施設建築敷地の所有権又は施設建築物の一部等が与えられることとなる（法第 76 条第 1 項、法第 77 条第 1 項）。

② 施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者

(イ) 当該建築物が存する土地について指定宅地の公告があったとき：

- ・ 転出の申出をしていた場合には、当該申出はなかったものとみなす（法第 70 条の 2 第 7 項）。
- ⇒ 権利変換により、指定宅地の所有者に対して与えられることとなる個別利用区内の宅地に使用収益権が与えられることとなる（法第 77 条の 2 第 1 項）。

この場合、所有する建築物は権利変換の対象資産とはならず、当該建築物の所有者等がその責任において個別利用区内の宅地へ存置又は移転することとなる。

(ロ) 当該建築物が存する土地について個別利用区の申出に応じない旨の決定の公告があったとき：以下を選択

- ・ 決定の公告から 30 日以内に、転出の申出をすることができる（法第 71 条第 1 項）⇒ 施行地区外へ転出することとなる。
- ・ 転出の申出をしていた場合には、決定の公告から 30 日以内に、当該申出を撤回することができる（法第 71 条第 6 項）。
- ⇒ 権利変換により、施設建築物の一部等が与えられることとなる（法第 77 条第 1 項）。

③ 施行地区内の土地に存する建築物について借家権を所有する者（その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者）

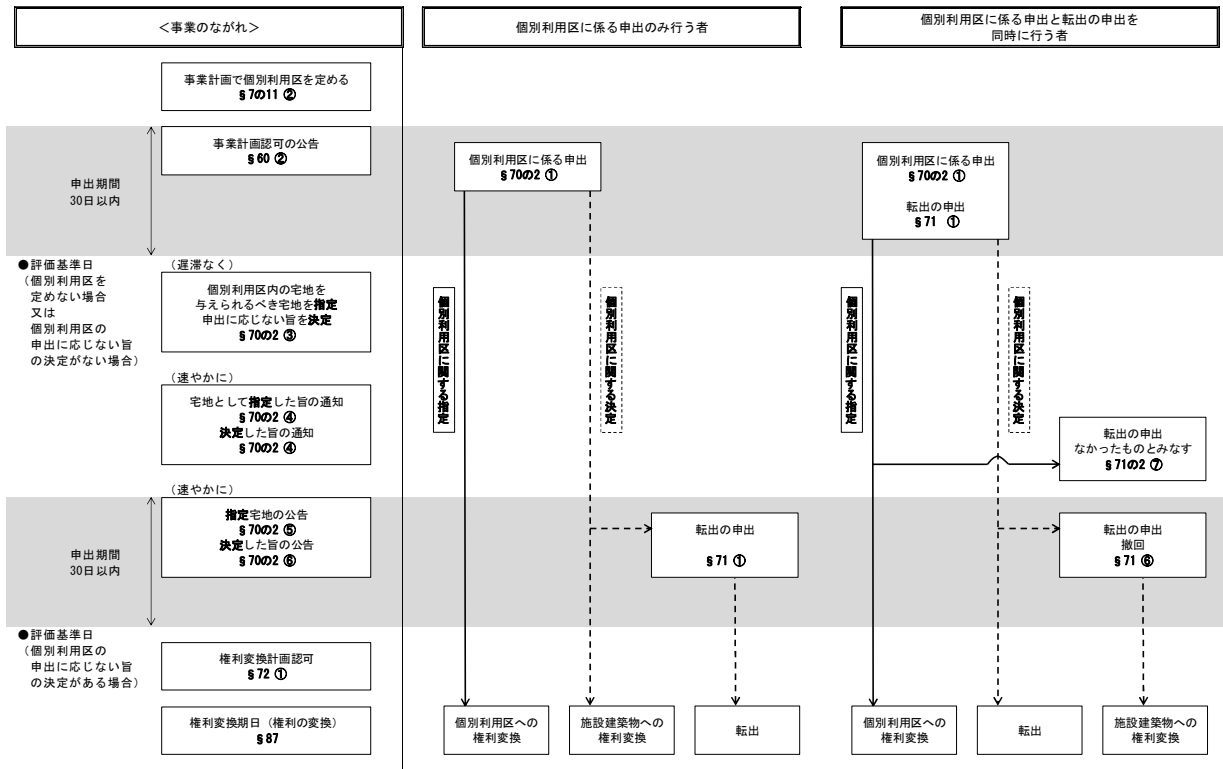
(イ) 当該土地について指定宅地の公告があったとき：

- ・ 転出の申出をしていた場合には、当該申出はなかったものとみなす（法第 70 条の 2 第 7 項）。
- ⇒ 借家権の扱いについては当事者間に委ねられる。

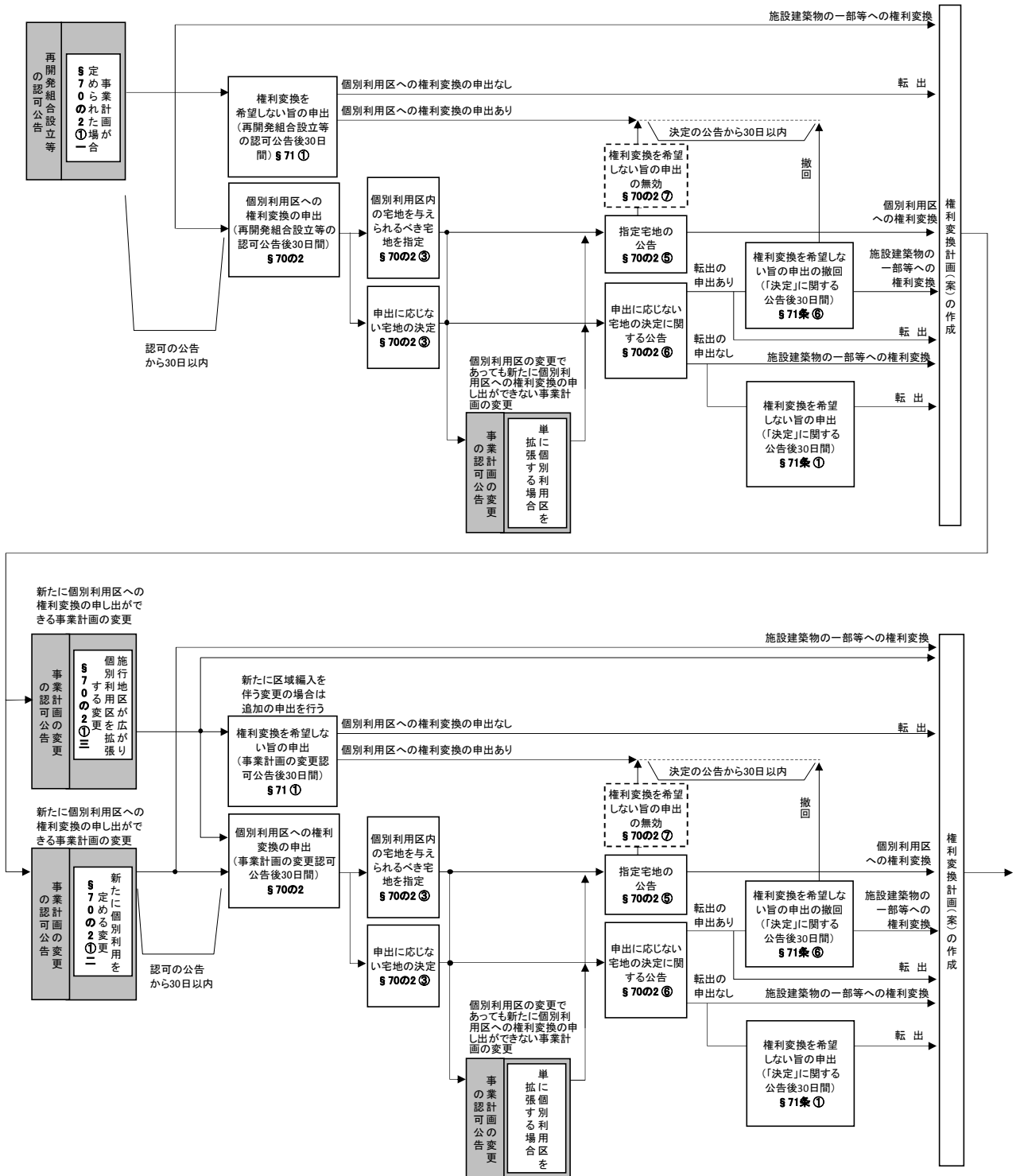
(ロ) 当該土地について個別利用区の申出に応じない旨の決定の公告があったとき：以下を選択

- ・ 決定の公告から 30 日以内に、転出の申出をすることができる（法第 71 条第 3 項）⇒ 施行地区外へ転出することとなる。
- ・ 転出の申出をしていた場合には、決定の公告から 30 日以内に、当該申出を撤回することができる（法第 71 条第 6 項）。
- ⇒ 権利変換により、当該建築物の所有者に与えられることとなる施設建築物の一部について借家権が与えられることとなる（法第 77 条第 5 項）。

【図表 4-1 個別利用区の申出と転出の申出の手続の関係】



【図表 4-2 事業計画の変更がある場合の手続の流れの例】



<留意事項>

個別利用区に係る申出をした者は、当該申出に応じない旨の決定がなされた場合は、当該決定の公告があった日から起算して30日以内に転出の申出をすることができ、当該期間に転出の申出をしない場合は、権利変換計画において施設建築物の一部等が与えられることとなる。

一方、事業計画の認可等の公告から30日以内の期間においては、宅地の地権者等は、個別利用区に係る申出と転出の申出とを重ねて行うことも可能となっている。

例えば、権利者の意向が明確であり、「個別利用区への権利変換ができなかった場合には転出したい」といった場合には、個別利用区に係る申出と併せて転出の申出を行うことも考えられ、この場合、個別利用区の申出に係る宅地について指定宅地の公告があったときは、転出の申出はなかったものとみなされるため（法第70条の2第7項）、当該申出を行った者は転出の申出を撤回する必要はない（法第71条第6条）。他方、個別利用区に係る申出に応じられない旨の決定がされた場合には、転出の申出を撤回して施設建築物の一部等に権利変換することも可能である（法第71条第6項）。

このように、個別利用区に係る申出に応じられない旨の決定がなされた後に転出の申出を行う場合であっても、個別利用区と転出の申出を併せて行う場合であっても、いずれにおいても、申出を行った者には、当該決定がなされた場合に、転出と施設建築物の一部等への権利変換の2つの選択肢が与えられることとなるため、これにより、施設建築物の整備内容や資金計画等事業計画に大幅な変更が生じることがないように、あらかじめ宅地の所有者等の意向を可能な限り正確に把握する必要があることに留意すべきである。

なお、個別利用区に係る申出を行う者に対する転出の申出の機会を、個別利用区の申出に応じない旨の決定の公告の後とした場合であっても、個別利用区に係る申出を行わない権利者の転出の機会については、事業計画の認可等の公告から30日以内となる。

【参照条文】

（個別利用区内の宅地への権利変換の申出等）

第70条の2 （略）

2～6 （略）

7 次条第一項の規定による申出に係る宅地又は同項若しくは同条第三項の規定による申出に係る建築物が存する宅地について、第五項の規定による指定宅地の公告があったときは、同条第一項又は第三項の規定による申出は、なかつたものとみなす。

8 （略）

（権利変換を希望しない旨の申出等）

第71条 個人施行者若しくは再開発会社の施行の認可の公告、第十九条第一項の規定による公告若しくは事業計画の決定若しくは認可の公告（第六項において「施行認可の公告等」という。）又は前条第六項の規定による公告があったときは、施行地区内の宅地（指定宅地を除く。）について所有権若しくは借地権を有する者又は施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に権原に基づき建築物を所有する者は、その公告があった日から起算して三十日以内に、施行者に対し、第八十七条又は第八十八条第一項及び第二項の規定による権利の変換を希望せず、自己の有する宅地、借地権若しくは建築物に代えて金銭の給付を希望し、又は自己の有

する建築物を施行地区外に移転すべき旨を申し出ることができる。

2 (略)

3 施行地区内の土地(指定宅地を除く。)に存する建築物について借家権を有する者(その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者)は、第一項の期間内に施行者に対し、第八十八条第五項の規定による借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる。

4 第一項の期間経過後六月以内に第八十三条の規定による権利変換計画の縦覧の開始(個人施行者が施行する第一種市街地再開発事業にあつては、次条第一項後段の規定による権利変換計画の認可。以下この項において同じ。)がされないときは、当該六月の期間経過後三十日以内に、第一項若しくは前項の規定による申出を撤回し、又は新たに第一項若しくは前項の規定による申出をすることができる。その三十日の期間経過後更に六月を経過しても第八十三条の規定による権利変換計画の縦覧の開始がされないときも、同様とする。

5 事業計画を変更して従前の施行地区外の土地を新たに施行地区に編入した場合においては、前項前段中「第一項の期間経過後六月以内に第八十三条の規定による権利変換計画の縦覧の開始(個人施行者が施行する第一種市街地再開発事業にあつては、次条第一項後段の規定による権利変換計画の認可。以下この項において同じ。)がされないときは、当該六月の期間経過後」とあるのは、「新たな施行地区の編入に係る事業計画の変更の公告又はその変更の認可の公告があつたときは、その公告があつた日から起算して」とする。

6 前条第三項の規定による決定があつた場合においては、同条第六項の規定による公告があつた日から起算して三十日以内に、施行認可の公告等があつた場合又は新たな施行地区の編入に係る事業計画の変更の公告若しくはその変更の認可の公告があつた場合において行つた第一項又は第三項の規定による申出を撤回することができる。

7 第一項又は第三項から前項までの規定による申出又は申出の撤回は、国土交通省令で定めるところにより、書面でしなければならない。

8 前条第八項の規定は、第一項又は第三項の規定による申出について準用する。

(3) 個別利用区の面積に余剰を生じた場合の対応

指定宅地の所有者又はその使用収益権を有する者に対しては、権利変換計画において、それぞれ個別利用区内の宅地又はその使用収益権が与えられることとなるよう定められるが、個別利用区内にこれ以外の宅地がある場合は、当該宅地は施行者に帰属することとなる(法第77条の2第1項・第4項)。

施行者が取得した個別利用区内の宅地は、原則公募により賃貸又は譲渡しなければならない(法第108条第1項)。ただし、巡査派出所や電気事業者の電気工作物等公益上欠くことができない施設の用に供するために必要がある場合のほか、従前権利者については、これらの者の居住又は業務の用に供するため特に必要がある場合にも、公募によらずに賃貸又は譲渡することが認められている。(同条同項第1号・第2号)

また、社会福祉施設、教育文化施設その他の施設で施行地区における都市機能の更新を図るため特に必要なものの用に供するため必要である場合も、公募によらずに賃貸又は譲渡することが認められている。(令第36条の2第2号)

なお、指定宅地の権利者の全ての同意を得た場合は、法第77条の2第4項の施行者への帰属に係る規定は適用されず(法第110条の3第1項)、同意の内容に基づき、個別利用区内の余剰の宅地を処分することができる。

<留意事項>

施行者が取得した個別利用区内の宅地を賃貸又は譲渡する場合は原則公募によるが、上記のとおり、公募によらない賃貸又は譲渡が認められる場合もあるため、必要に応じて、こうした制度を活用することが有用である。ただし、施行者は、公募するか否かにかかわらず、当該宅地が事業の目的に適合して利用されるよう十分に配慮しなければならないとされており（法第108条後段）、当該地区の目指すべき市街地像やまちづくりの方針等を踏まえ、適切な利用が図られるよう努めなければならない。

また、指定宅地の所有者等に与えられることとなる宅地以外の個別利用区内の宅地について、施行者に帰属させず、事業計画の変更により施設建築敷地とすることも考えられる。その場合には、個別利用区内の宅地と施設建築敷地の価格の算定方法の違いから、床処分価格等事業収支の変更を伴う可能性が考えられるため、こうした影響も考慮して、当該宅地の処分方法を決定することが望ましい。

【参照条文】

（施行者が取得した施設建築物の一部等の管理処分）

第108条 第一種市街地再開発事業により施行者が取得した施設建築物の一部等又は個別利用区内の宅地は、次に掲げる場合を除き、公募により賃貸し、又は譲渡しなければならない。この場合において、施行者は、賃貸又は譲渡後の施設建築物の一部等又は個別利用区内の宅地が当該第一種市街地再開発事業の目的に適合して利用されるよう十分に配慮しなければならない。

一 巡查派出所、電気事業者の電気工作物その他公益上欠くことができない施設の用に供するため必要があるとき。

二 施行地区内に宅地、借地権若しくは権原に基づき存する建築物を有する者又は施行地区内の建築物について借家権を有する者の居住又は業務の用に供するため特に必要があるとき。

三 再開発会社が施行する第一種市街地再開発事業にあつては、当該再開発会社の株主又は社員の居住又は業務の用に供するため特に必要があるとき。

四 施行地区が第二条の三第一項第二号又は第二項の地区内にある場合において、当該地区内に宅地、借地権若しくは権原に基づき存する建築物を有する者又は当該地区内の建築物について借家権を有する者であつて、当該地区内における他の市街地再開発事業又は土地区画整理法による土地区画整理事業、密集市街地整備法による防災街区整備事業若しくは都市計画事業の施行に伴い当該宅地、借地権、建築物又は借家権を失い、かつ、当該権利に対応する権利を与えられないものの居住又は業務の用に供するため特に必要があるとき。

五 その他国土交通省令で定める場合

2 施行者が地方公共団体であるときは、施行者が第一種市街地再開発事業により取得した施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の所有を目的とする地上権、施設建築物の一部等又は個別利用区内の宅地の管理処分については、当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用しない。

（法第108条第1項第五号の国土交通省令で定める場合）

第36条の2 法第108条第1項第五号の国土交通省令で定める場合は、次に掲げる施設の用に供するため必要である場合とする。

一 地方公共団体又は地方住宅供給公社が自ら居住するため住宅を必要とする者に対し賃貸し、又は譲渡する住宅

二 前号に掲げる施設のほか、社会福祉施設、教育文化施設その他の施設で施行地区における都市機能の更新を図るため特に必要なもの

(4) 個別利用区の面積に不足が生じた場合への対応

4.(1)(ロ)のとおり、申出に係る宅地の全部について当該宅地に対応して与えられるべき宅地の地積の合計が、事業計画に定めた個別利用区的面積を超える場合には、申出に係る宅地の一部について、申出に応じない旨の決定をすることとなる。

<留意事項>

施行者は、あらかじめ宅地の所有者等の意向を把握した上で、申出が見込まれる宅地の地積の合計と事業計画に定めた個別利用区的面積が均衡するよう努めるべきであるが、それでもなお宅地の一部について申出に応じない旨の決定をする場合は、指定宅地となる宅地の所有者と当該決定に係る宅地の所有者との公平性の確保に努めなければならない。

意向が定まらない宅地の所有者等がある場合には、事前策として、事業計画に個別利用区を定める段階で、最終的に施行者に帰属することとなる個別利用区内の宅地となることを想定し、個別利用区的面積を設定することも考えられる。

この場合、施行者に帰属した個別利用区内の宅地の処分については、(3)のとおり、従前権利者の居住又は業務の用に供するため特に必要がある場合には、公募によらずに賃貸又は譲渡することが認められている。(法第108条第1項第1号・第2号)

なお、申出に係る宅地に対応して与えられるべき宅地の地積の合計と個別利用区的面積の差が僅少の場合には、事業計画の変更を伴わない解決方法として、申出に係る全部の宅地について申出の目的となる建築物の存置又は移転を可能とする範囲内で、与えられるべき各宅地の面積を調整することにより、申出に係る全部の宅地を指定宅地とすることが可能な場合も考えられる。

5. 権利変換計画における事項

(1) 個別利用区に係る権利の移動等

個別利用区に係る権利の移動等は、以下のとおりとなる。

(イ) 指定宅地の所有者に対して：

⇒ 権利変換計画において個別利用区内の宅地が与えられるように定められる（法第77条の2第1項）。この場合、個別利用区内の各宅地の地積は、法第70条の2第2項第3号に規定する建築物を存置し、又は移転するのに必要な面積以上でなければならない（同条第2項）。

また、指定宅地の相互の位置関係、地積、環境、利用状況その他の事情と当該指定宅地に対応して与えられることとなる個別利用区内の宅地の相互の位置関係、地積、環境、利用状況その他の事情ができる限り照応し、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならない（同条第3項。以下「個別利用区における照応の原則」という。）。

(ロ) 指定宅地の使用収益権を有する者に対して：

⇒ 権利変換計画において個別利用区内の宅地の使用収益権が与えられるように定められる（同条同項）。

この場合、個別利用区内の宅地の収益権は、従前の使用収益権の目的である指定宅地の所有者に対して与えられることとなる個別利用区内の宅地の上に存するものとなる（同条第5項）。

(ハ) 上記(イ)及び(ロ)で与えられるように定められる宅地以外の個別利用区内の宅地：

⇒ 権利変換計画において、施行者に帰属するように定めなければならない（同条第4項）。

(ニ) 個別利用区の申出の目的となる存置又は移転に係る建築物：

⇒ 権利変換の対象資産とはならず、当該建築物の所有者等がその責任において個別利用区内の宅地へ存置又は移転することとなる。

(ホ) 指定宅地又はその使用収益権に存する担保権等の登記に係る権利：

⇒ 権利変換計画において、担保権の目的たる指定宅地又はその使用収益権に対応して与えられるものとして定められた個別利用区内の宅地又はその使用収益権の上に存するものとして定めなければならない（法第78条第3項）。

【参照条文】

（個別利用区内の宅地等）

第77条の2 権利変換計画においては、指定宅地の所有者又はその使用収益権を有する者に対しては、それぞれ個別利用区内の宅地又はその使用収益権が与えられるように定めなければならない。

2 個別利用区内の各宅地の地積は、第70条の2第2項第3号に規定する面積以上でなければならない。

3 指定宅地の所有者に対して与えられる個別利用区内の宅地は、それらの者が所有する指定

宅地の相互の位置関係、地積、環境、利用状況その他の事情と当該指定宅地に対応して与えられることとなる個別利用区内の宅地の相互の位置関係、地積、環境、利用状況その他の事情ができる限り照応し、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならない。

4 権利変換計画においては、第1項の規定により与えられるように定められる宅地以外の個別利用区内の宅地は、施行者に帰属するように定めなければならない。

5 指定宅地の使用収益権を有する者に対して与えられる個別利用区内の宅地の使用収益権は、従前の使用収益権の目的である指定宅地の所有者に対して与えられることとなる個別利用区内の宅地の上に存するものとして定めなければならない。

(担保権等の登記に係る権利)

第78条 (略)

2 (略)

3 指定宅地又はその使用収益権について担保権等の登記に係る権利が存するときは、権利変換計画においては、当該担保権等の登記に係る権利は、その権利の目的たる指定宅地又はその使用収益権に対応して与えられるものとして定められた個別利用区内の宅地又はその使用収益権の上に存するものとして定めなければならない。

(2) 指定宅地の権利者の全ての同意を得た場合の特則

施行者は、指定宅地又はこれに存する物件に関し権利を有する者の全ての同意を得たときは、(1)のうち以下の規定によらないで、権利変換計画を定めることができる(法第110条の3第1項)。

- ・ (イ)後段：個別利用区における照応の原則
- ・ (ロ)後段：使用収益権について、従前の使用収益権の目的である指定宅地の所有者に対して与えられることとなる個別利用区内の宅地の上に存するものとして定めなければならない旨。
- ・ (ハ)：保留地を施行者に帰属するように定めなければならない旨。
- ・ (ニ)：担保権について、その目的たる指定宅地又はその使用収益権に対応して与えられるものとして定められた個別利用区内の宅地又はその使用収益権の上に存するものとして定めなければならない旨。

なお、指定宅地又はこれに存する物件を含む「施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合の特則」については法第110条に、また「指定宅地の権利者以外の権利者等の全ての同意を得た場合の特則」については法第110条の2に、それぞれ別に規定されている。

これらの特則の内容については、以下を参照されたい。

【図表 5-1 個別利用区の申出における同意要件の比較】

		原則型	地上権非設定型	指定宅地以外の 全員同意型	指定宅地の 全員同意型	施行地区内 すべての 全員同意型
		施設建築敷地 	施設建築敷地 	施設建築敷地 	個別利用区 	施設建築敷地 個別利用区
指定の 宅地 権利 者 以 外	施設建築敷地の 権利者の同意	不要	不要	○	不要	○
	転出する 権利者の同意	不要	不要	○	不要	○
参加組合員 又は 特定事業参加者 の同意		不要	不要	○	不要	○
指定宅地の 地権者・関係権利者 の同意		不要	不要	不要	○	○

① 原則型

〔敷 地〕 事業前に細分化されていた土地は原則合筆され一筆となり、事業前の土地所有者全員の共有持分となる。（一筆の土地としないこととする特例あり。）

〔建 物〕 事業前の土地所有者及び借地権者並びに保留床取得者が区分所有することとなる。

〔地上権〕 床所有者で土地の所有権を持っていない者のために、土地を使うための権利として地上権を設定する。地上権は床を所有する者全員の共有持ち分となる。

〔借家人〕 事業前の家主と借家人の関係は、新しい建物の中にそのまま引き継がれる。

② 地上権非設定型（法第 111 条）

〔敷 地〕 事業前に細分化されていた土地は合筆され一筆となり、保留床の買い手を含めて事業後の建物の床所有者全員の共有持分となる。

〔建 物〕 事業前の土地所有者及び借地権者並びに保留床取得者が区分所有することとなる。

〔地上権〕 土地所有者と建物所有者が一致するので設定しない。地代を徴収する手間が不要で、全権利者が、土地・建物について同質の権利を有することとなり、建替え時の地上権更新料等の問題が発生しない利点がある。

③ 全員同意型（法第 110 条）

関係する権利者等が権利変換の内容について全員同意すれば、原則型や地上権非設定型によらずに権利変換を行うことができる。

事業を行う地区の特性に応じて、その地区に最もふさわしい権利形態を決めることが可能である。

④ 指定宅地以外の全員同意型（法第 110 条の 2）

権利変換の内容について、指定宅地の権利者以外の権利者等の全員の同意を得たとき、施設建築敷地において、原則型や地上権非設定型によらずに権利変換を行うことができる。

⑤ 指定宅地の全員同意型（法第 110 条の 2）

権利変換の内容について、指定宅地の権利者等の全員の同意を得たとき、個別利用区において、一部例外的な権利変換を行うことができる。

※その他、法 110 条の 4 に規定する特例もある

【図表 5-2 権利変換等に係る適用規定】

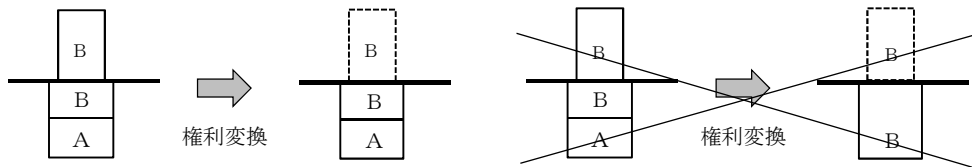
a . 権利の変換に関する事項

条項及び内容			原則型	地上権非設定型 (施設建築敷地)	指定宅地以外の 全員同意型	指定宅地の 全員同意型	施行地区内 すべての 全員同意型	
			—	法第 111 条	法第 110 条 の 2	法第 110 条 の 3	法第 110 条	
法 74 条 第 2 項	利害の 衡平	関係権利者間の利害の衡 平に十分に考慮を払って 定めなければならない。	適用	適用	適用	適用	適用	
法 75 条 第 1 項	施設建 築敷地 の一筆	権利変換計画は、一個の 施設建築物の敷地を一筆 の土地となるものとして 定めなければならない。	適用	適用	適用除外(一個の 施設建築物の敷 地を一筆の土地 としなくてもよ い。)	個別利用区に関する適用除外の条項なので、施設建築敷地に関する条項は対象外	適用除外(一個 の施設建築物 の敷地を一筆 の土地としな くてもよい。)	
法 75 条 第 3 項	施設建 築敷地 の地上 権設定	施設建築敷地に、施設建 築物の所有を目的とする 地上権を設定しなければ ならない。	適用	適用除外(地上権を設定 しない。)	適用除外(地上権 を設定しない。)		適用除外(地上 権を設定しない。)	
法 76 条	施設建 築敷地 の所有 権	施行地区内の宅地(指定 宅地を除く。)の所有者に 対しては、施設建築敷地 の所有権が与えられるよ うに定めなければならない。	適用	適用除外(借地権者に対 しても、施設建築敷地の 所有権が与えられるよ うに定めること ができる。)	適用除外(借地権 者に対しても、施 設建築敷地の所 有権が与えられ るように定める ことができる。)		適用除外(借地 権者に対しても、 施設建築敷地 の所有権が与 えられるよ うに定めるこ とができる。)	
法 77 条 第 1 項	借地権 者等に 与えら れる施 設建 築物 の一部 等	施行地区内の宅地(指定 宅地を除く。)に借地権を 有する者及び施行地区内 の土地(指定宅地を除 く。)に権原に基づき建 築物を所有する者に対 しては、施設建築物の一 部等が与えられるよ うに定めなければならない。 参加組員又は特定事 業参加者に対しても、同 様とする。	適用	読み替え(施行地区内の 宅地(指定宅地を除 く。) 又はその借地権を有 する者及び施行地区 内の土地(指定宅地 を除く。)に権原に 基づき建築物を所有 する者に対しては、 施設建築物の一部 等が与えられるよ うに定めなければ ならない。参加組 員又は特定事業参 加者に対しても、 同様とする。)	適用除外		適用除外	
法 77 条 第 3 項	借地権 者等に 与えら れる施 設建 築物 の一部 等	宅地(指定宅地を除 く。)の所有者に 対しては、その 者に与えられる 施設建築敷地 に地上権が設 定されること による損失の 補償として 施設建築物 の一部等が 与えられる よ うに 定め な ら な い。	適用	適用除外	適用除外		適用除外	

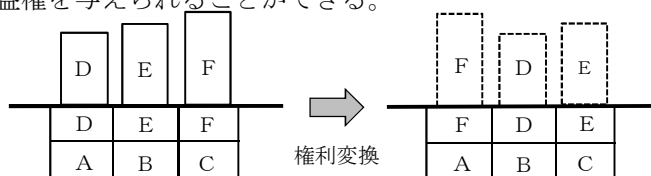
条項及び内容			原則型	地上権非設定型 (施設建築敷地)	指定宅地以外の 全員同意型	指定宅地の 全員同意型	施行地区内 すべての 全員同意型
			—	法第 111 条	法第 110 条 の 2	法第 110 条 の 3	法第 110 条
法 88 条 第 2 項	施設建 築物の一 部	施設建築物の一部は、権利変換計画において、これと併せて与えられることと定められていた地上権の共有持分を有する者が取得する。	適用	読み替え（施設建築物の一部は、権利変換計画において、これと併せて与えられることと定められていた施設建築敷地の共有持分を有する者が取得する。）	適用除外		適用除外
法 110 条 の 2 第 2 項	所有者等 に与えら れる敷地 等	施行地区内に宅地（指定宅地を除く。）若しくはその借地権又は施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に権原に基づき建築物を有する者及び当該建築物の借家権者に対しては、施設建築敷地又は施設建築物に関する権利が与えられるように定めなければならない。参加組員又は特定事業参加者に対しても、同様とする。	法第 110 条の 2 を適用する場合の条文なので、適用除外	法第 110 条の 2 を適用する場合の条文なので、適用除外	↓ 適用		法第 110 条の 2 を適用する場合の条文なので、適用除外
法 77 条 第 4 項	施設建 築物の一 部等の施 行者への 帰属	権利変換される施設建築物の一部等以外の施設建築物の一部等は、施行者に帰属するように定めなければならない。	適用	適用	適用除外（権利変換される施設建築物の一部等以外の施設建築物の一部等を、施行者に帰属しないように定めることができる。）	個別利用区に関する適用除外の条項なので、施設建築敷地に関する条項は対象外	適用除外（権利変換される施設建築物の一部等以外の施設建築物の一部等を、施行者に帰属しないように定めることができる。）
法 77 条 第 5 項	借家権 者に与え られる借 家権	施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に建築物を所有する者から当該建築物について借家権の設定を受けている者に対しては、当該建築物の所有者に与えられることとなる施設建築物の一部について、借家権が与えられるように定めなければならない。ただし、当該建築物の所有者が同条第一項の申出をしたときは、前項の規定により施行者に帰属することとなる施設建築物の一部について、借家権が与えられるように定めなければならない。	適用	適用	適用除外		適用除外
法 77 条 第 2 項	施設建 築物の一 部等の相 互の位置 関係	施設建築物の一部等は、それらの者が権利を有する施行地区内の土地又は建築物の位置、地積又は床面積、環境及び利用状況とそれらの者に与えられる施設建築物の一部の位置、床面積及び環境とを総合的に勘案して、それらの者の相互間に不均衡が生じないように定めなければならない。	適用	適用	適用除外		適用除外

条項及び内容			原則型	地上権非設定型 (施設建築敷地)	指定宅地以外の 全員同意型	指定宅地の 全員同意型	施行地区内 すべての 全員同意型
			—	法第 111 条	法第 110 条 の 2	法第 110 条 の 3	法第 110 条
法 77 条 の 2 第 1 項	指定宅 地の所 有者等 に与え られる 個別利 用区内 の宅地 等	指定宅地の所有者又はその使用収益権を有する者に対しては、それぞれ個別利用区内の宅地又はその使用収益権が与えられるように定めなければならない。(※1)	適用	施設建築敷地に関する適用除外の条項なので、個別利用地区内の宅地に関する条項は適用の対象外	施設建築敷地に関する適用除外の条項なので、個別利用地区内の宅地に関する条項は適用の対象外	適用	適用
法 77 条 の 2 第 2 項	個別利 用区内 の各宅 地の地 積	個別利用区内の各宅地の地積は、基準面積以上でなければならない。	適用			適用	適用
法 77 条 の 2 第 3 項	個別利 用区内 の宅地 の相互 の位置 関係	指定宅地の所有者に対して与えられる個別利用区内の宅地は、それらの者が所有する指定宅地の相互の位置関係、地積、環境、利用状況等と当該指定宅地に対応して与えられることとなる個別利用区内の宅地の相互の位置関係、地積、環境、利用状況等ができる限り照応するように定めなければならない。	適用			適用除外	適用除外
法 77 条 の 2 第 4 項	個別利 用区内 の宅地 の施行 者への 帰属	権利変換される宅地以外の個別利用区内の宅地は、施行者に帰属するように定めなければならない。	適用			適用除外	適用除外
法 77 条 の 2 第 5 項	使用収 益権者 に与え られる 個別利 用区内 の宅地 の使用 収益権	指定宅地の使用収益権を有する者に対して与えられる個別利用区内の宅地の使用収益権は、従前の使用収益権の目的である指定宅地の所有者に対して与えられることとなる個別利用区内の宅地の上に存するものとして定めなければならない。(※ 2)	適用			適用除外	適用除外

※ 1 使用収益権者は、全員同意型の権利変換による場合も、土地所有権を与えられることはない。



※ 2 使用収益権者は、全員同意型の場合のみ、従前とは別の土地所有者が権利変換する宅地の上に、使用収益権を与えられることができる。



【参照条文】

(施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合の特則)

第110条 施行者は、権利変換期日に生ずべき権利の変動その他権利変換の内容につき、施行地区内の土地又は物件に関し権利を有する者及び参加組員又は特定事業参加者の全ての同意を得たときは、第73条第2項から第4項まで、第75条から第77条まで、第77条の2第3項から第5項まで、第78条、第80条、第81条、第109条の2第2項後段、前条第2項後段及び第118条の32第1項の規定によらないで、権利変換計画を定めることができる。この場合においては、第83条、第99条の3第1項、第102条、第103条及び第108条第1項の規定は、適用しない。

2 前項の場合における権利変換計画においては、第71条第1項又は第3項の規定による申出をした者を除き、施行地区内に宅地（指定宅地を除く。）若しくはその借地権又は施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に権原に基づき建築物を有する者及び当該建築物について借家権を有する者（その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者）に対しては、施設建築敷地又は施設建築物に関する権利が与えられるように定めなければならない。参加組員又は特定事業参加者に対しても、同様とする。

3 第1項の規定により権利変換計画を定めた場合においては、第87条から第89条までの規定にかかわらず、権利変換計画の定めるところにより、権利変換期日において土地及び土地に存する物件に関する権利の得喪及び変更を生じ、当該第一種市街地再開発事業により、建築される施設建築物に関する権利は、権利変換計画の定めるところにより、これを取得すべき者が取得する。

4 (略)

5 第1項の場合においては、次の表の左欄に掲げる規定の同表中欄に掲げる字句は、同表右欄に掲げる字句に読み替えて、これらの規定を適用する。

表 (略)

(指定宅地の権利者以外の権利者等の全ての同意を得た場合の特則)

第110条の2 施行者は、権利変換期日に生ずべき権利の変動その他権利変換の内容につき、施行地区内の土地（指定宅地を除く。）又はこれに存する物件に関し権利を有する者及び参加組員又は特定事業参加者の全ての同意を得たとき（前条第一項前段に規定する場合を除く。）は、第七十三条第二項、第三項及び第四項（指定宅地に係る部分を除く。）、第七十五条から第七十七条まで、第七十八条第一項及び第二項、第百九条の二第二項後段、第百九条の三第二項後段並びに第百十八条の三十二第一項の規定によらないで、権利変換計画を定めることができる。この場合においては、第百二条の規定は、適用しない。

2 前条第二項の規定は、前項の場合における権利変換計画について準用する。

3 第一項の場合においては、権利変換計画は、前項において準用する前条第二項前段に規定する者に対して与えられることとなる施設建築敷地又は施設建築物に関する権利の価額の合計がそれらの者が有する従前の権利の価額の合計を著しく超えることのないように定めなければならない。

4 第一項の規定により権利変換計画を定めた場合においては、第八十七条第一項（指定宅地に係る部分を除く。）及び第二項、第八十八条並びに第八十九条第一項の規定にかかわらず、権利変換計画の定めるところにより、権利変換期日において土地及び土地に存する物件に関する権利の得喪及び変更を生じ、当該第一種市街地再開発事業により建築される施設建築物に関する権利は、権利変換計画の定めるところにより、これを取得すべき者が取得する。

5 前条第四項の規定は、前項の規定による借地権の設定について準用する。

6 第一項の場合においては、次の表の上欄に掲げる規定の同表中欄に掲げる字句は、同表下欄に掲げる字句に読み替えて、これらの規定を適用する。

表 (略)

(指定宅地の権利者の全ての同意を得た場合の特則)

第110条の3 施行者は、権利変換期日に生ずべき権利の変動その他権利変換の内容につき、

指定宅地又はこれに存する物件に関し権利を有する者の全ての同意を得たとき（第百十条第一項前段に規定する場合を除く。）は、第七十三条第四項（指定宅地に係る部分に限る。）、第七十七条の二第三項から第五項まで及び第七十八条第三項の規定によらないで、権利変換計画を定めることができる。

- 2 前項の場合においては、権利変換計画は、指定宅地について権利を有する者に対して与えられることとなる個別利用区内の宅地に関する権利の価額の合計がそれらの者が有する従前の権利の価額の合計を著しく超えることのないように定めなければならない。
- 3 第一項の規定により権利変換計画を定めた場合においては、第八十七条第一項（指定宅地に係る部分に限る。）、第八十八条の二及び第八十九条第二項の規定にかかわらず、権利変換計画の定めるところにより、権利変換期日において指定宅地に関する権利の得喪及び変更を生じる。
- 4 第一項の場合においては、第百条第一項中「第八十七条第一項又は第八十八条の二」とあるのは、「第百十条の三第三項」とする。

（3）権利変換計画の内容

権利変換計画において定めなければならない事項のうち、個別利用区に係るものは以下の事項となっている。

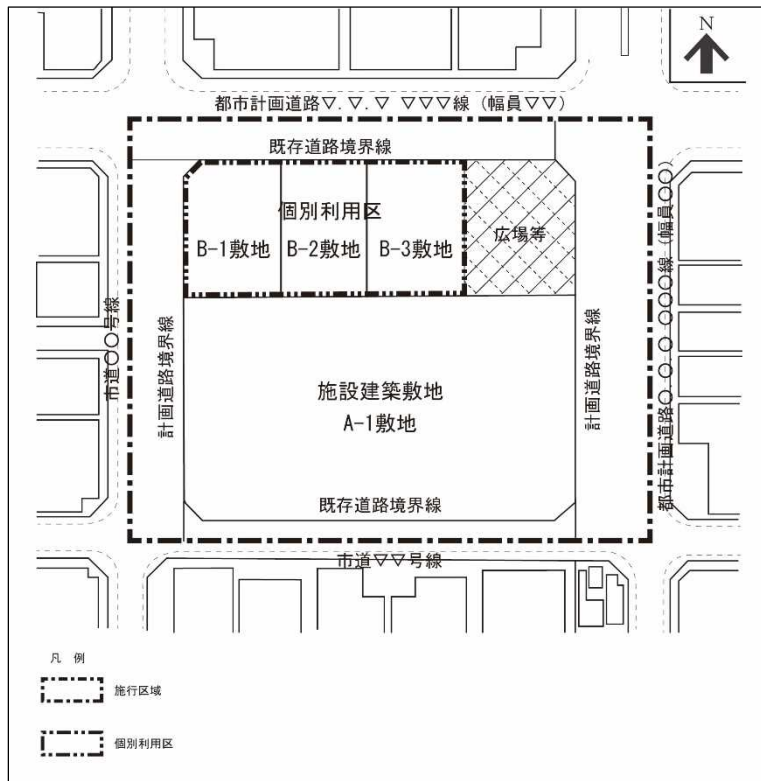
- (イ) 指定宅地又はその使用収益権を有する者の氏名、名称、住所（法第73条第1項第7号）
- (ロ) 指定宅地又はその使用収益権及びそれらの価額（同条同項第8号）
- (ハ) 指定宅地又はその使用収益権を有する者に与えられることとなる個別利用区内の宅地又はその使用収益権の明細及びそれらの価額の概算額（同条同項第9号）
- (ニ) 指定宅地又はその使用収益権について担保権等の登記に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利（同条同項第10号）
- (ホ) 指定宅地又はその使用収益権について担保権等の登記に係る権利を有する者が個別利用区内の宅地又はその使用収益権の上に有することとなる権利（同条同項第11号）
- (ヘ) 個別利用区内の宅地の明細、それらの帰属並びにそれらの管理処分の方法（同条同項第20号）
- (ト) 個別利用区内の宅地の整備工事の完了の予定時期（同条同項第22号）

【図表 5-3 個別利用区を活用する場合の権利変換計画書様式（様式第十）】

(十二) 指定宅地又はその使用収益権を有する者で、これらの権利に対応して、個別利用区内の宅地又はその使用収益権を与えられることとなるものに関する事項

権利者 個別利用区内の宅地又はその使用収益権を与えられることとなる者	権利変換期日前の権利の状況										権利変換期日後の権利の状況																			
	個別利用区内の宅地又はその使用収益権を有する者の指定宅地又はその使用収益権					指定宅地又はその使用収益権の価額					指定宅地又はその使用収益権についての担保権等の登記に係る権利					個別利用区内の宅地又はその使用収益権					与えられることとなる資産の価額の概算額					個別利用区内の宅地又はその使用収益権の上にあることとなる担保権等の登記に係る権利				
	宅地		使用収益権			備	宅	使用	計	利	利	権利を有する者	宅地		使用収益権			備	宅	使用	計	利	利	権利を有する者	担保	権等	の登記に係る権利について必要な定め			
	氏	住	所	地	地								使用	使用	使用	氏	住											所	地	地
名		在			収益	収益	収益	の	の	又		在		収益	収益	収益	名					の	の	又						
又		及			権	権	権	の	の	は		及		権	権	権	は					概	概	概	は					
は		び			の	の	の	計	計	名		及		の	の	の	名					算	算	算	名					
名		地			の	の	の	の	の	名		地		の	の	の	名					額	額	額	名					
称		番			所在	所在	所在	の	の	称		番		所在	所在	所在	稱					考	考	考	所					
		目			の	の	の	の	の	所		目		の	の	の	所					考	考	考	所					
		種			の	の	の	の	の	所		種		の	の	の	所					考	考	考	所					
		地			の	の	の	の	の	所		地		の	の	の	所					考	考	考	所					
		番			の	の	の	の	の	所		番		の	の	の	所					考	考	考	所					
		目			の	の	の	の	の	所		目		の	の	の	所					考	考	考	所					
		種			の	の	の	の	の	所		種		の	の	の	所					考	考	考	所					
		類			の	の	の	の	の	所		類		の	の	の	所					考	考	考	所					
		番			の	の	の	の	の	所		番		の	の	の	所					考	考	考	所					
		目			の	の	の	の	の	所		目		の	の	の	所					考	考	考	所					
		種			の	の	の	の	の	所		種		の	の	の	所					考	考	考	所					
		類			の	の	の	の	の	所		類		の	の	の	所					考	考	考	所					
		番			の	の	の	の	の	所		番		の	の	の	所					考	考	考	所					
		目			の	の	の	の	の	所		目		の	の	の	所					考	考	考	所					
		種			の	の	の	の	の	所		種		の	の	の	所					考	考	考	所					
		類			の	の	の	の	の	所		類		の	の	の	所					考	考	考	所					

【図表 5-4 個別利用区の敷地設計図記載例】



<留意事項>

権利変換計画においては、個別利用区内の宅地について、法第77条の2第3項において「指定宅地の所有者に対して与えられる個別利用区内の宅地は、それらの者が所有する指定宅地の相互の位置関係、地積、環境、利用状況その他の事情と当該指定宅地に対応して与えられることとなる個別利用区内の宅地の相互の位置関係、地積、環境、利用状況その他の事情ができる限り照応し、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならない。」とされ、個別利用区の照応の原則が規定されている。

これは、土地区画整理法第89条第1項に規定する照応の原則と同旨であり、指定宅地とこれらの所有者に与えられる個別利用区内の宅地の位置、地積、環境、利用状況等を総合的に勘案して従前の宅地と大体同一の条件をもって、かつ指定宅地の所有者に与えられる全ての宅地がおおむね公平に定められるべきことを規定したものである。（不均衡が生じる場合には、清算金が徴収又は交付されることとなる。）

施行者は、照応の原則に適合した権利変換計画を定めることができるよう、あらかじめ、施行地区内の宅地の所有者等における個別利用区に係る申出の意向を丁寧に把握し、権利変換に係る宅地の評価や地積の算定等について、可能な限り精緻に試算を行いつつ、個別利用区内の宅地の配置計画や権利変換計画の試案を作成しておくことが望ましい。

【参照条文】

（権利変換計画の内容）

第73条 権利変換計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 （略）

二 施行地区内の宅地（指定宅地を除く。）若しくはその借地権又は施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に権原に基づき建築物を有する者で、当該権利に対応して、施設建築敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等と与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所

三 前号に掲げる者が施行地区内に有する同号の宅地、借地権又は建築物及びそれらの価額

四 第2号に掲げる者に前号に掲げる宅地、借地権又は建築物に対応して与えられることとなる施設建築敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等の明細及びそれらの価額の概算額

五・六 （略）

七 指定宅地又はその使用収益権を有する者の氏名又は名称及び住所

八 前号に掲げる者が有する指定宅地又はその使用収益権及びそれらの価額

九 第7号に掲げる者に前号に掲げる指定宅地又はその使用収益権に対応して与えられることとなる個別利用区内の宅地又はその使用収益権の明細及びそれらの価額の概算額

十 第8号に掲げる指定宅地又はその使用収益権について担保権等の登記に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利

十一 前号に掲げる者が個別利用区内の宅地又はその使用収益権の上に有することとなる権利

十二 施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に存する建築物について借家権を有する者（その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者）で、当該権利に対応して、施設建築物の一部について借家権と与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所

十三～十五 (略)

十六 第79条第3項の規定が適用されることとなる者の氏名又は名称及び住所並びにこれらの者が施行地区内に有する宅地、借地権又は建築物及びそれらの価額

十七 施行地区内の宅地(指定宅地を除く。)若しくはこれに存する建築物又はこれらに関する権利を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等又は施設建築物の一部についての借家権を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる宅地若しくは建築物又は権利並びにそれらの価額

十八・十九 (略)

二十 第4号、第9号及び前2号に掲げるもののほか、施設建築敷地又はその共有持分、施設建築物の一部等及び個別利用区内の宅地の明細、それらの帰属並びにそれらの管理処分の方法

二十一 (略)

二十二 権利変換期日、土地の明渡しの予定時期、個別利用区内の宅地の整備工事の完了の予定時期及び施設建築物の建築工事の完了の予定時期

二十三 (略)

2 宅地(指定宅地を除く。)について所有権又は借地権を有する者が当該宅地の上に建築物を有する場合において、当該宅地、借地権又は建築物について担保権等の登記に係る権利があるときは、これらの宅地、借地権又は建築物は、それぞれ別個の権利者に属するものとみなして権利変換計画を定めなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

一 担保権等の登記に係る権利の消滅について関係権利者の全ての同意があつたとき。

二 宅地と建築物又は借地権と建築物とが同一の担保権等の登記に係る権利の目的となつており、かつ、それらの全ての権利の順位が、宅地と建築物又は借地権と建築物とにおいてそれぞれ同一であるとき。

3 借地権の設定に係る仮登記上の権利(指定宅地に係るものを除く。)があるときは、仮登記権利者が当該借地権を有する場合を除き、宅地の所有者が当該借地権を別個の権利者として有するものとみなして、権利変換計画を定めなければならない。

4 宅地又は建築物(指定宅地に存するものを除く。)に関する権利に関して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人に属するものとして権利変換計画を定めなければならない。ただし、借地権以外の宅地(指定宅地を除く。)を使用し、又は収益する権利の存否が確定しない場合にあっては、その宅地の所有者に対しては、当該権利が存しないものとして、その者に与える施設建築物の一部等を定めなければならない。

(4) 宅地等の価額及び個別利用区内の宅地の価額等の概算額の算定基準

① 宅地の価額等の算定に係る基準日

指定宅地及びその使用収益権の価額は、近傍類似の土地、近傍同種の建築物又は近傍類似の土地若しくは近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とすることとされているが、いつの時点の取引価格等を考慮するかについては、個別利用区に係る申出に応じない旨の決定がされるか否かにより異なり、

- ・ 個別利用区の申出に応じない旨の決定がなされたとき：

当該公告から 30 日の期間を経過した日

- ・ 個別利用区を定めない場合又は申出に応じない旨の決定がなされない場合：

施行認可の公告等があった日から 30 日の期間を経過した日となる（法第 80 条）。

また、権利変換において与えられることとなる敷地等の価額の概算額についても、これを算定する基準日についても同様である。（法第 81 条、令第 28 条及び第 28 条の 2）。

<留意事項>

権利変換計画を定める際には、個別利用区に係る申出に応じない旨の決定がされるか否かにより、基準日が異なることに留意すべきである。

なお、一の事業における基準日は一であり、個別利用区に係る申出に応じない旨の決定がされた場合には、施設建築敷地等も含め、基準日は当該決定の公告から 30 日の期間を経過した日となる。

② 個別利用区内の宅地の概算額

個別利用区内の宅地の価額の概算額は、

- ・ 「指定宅地及び使用収益権の価額の合計額」と「当該個別利用区内の宅地の整備に要する費用」とを合計した額（＝「合計した額」）以上であり、
- ・ かつ、基準日における近傍類似の土地の価額を参酌して定めた額（＝「見込額」）を超えない範囲内

において定めた額とされる。この場合、「合計した額」が「見込額」を超えるときは、「見込額」をもって概算額とすることとなる（令第 28 条の 2 第 1 項）。

また、個別利用区内の使用収益権の価額の概算額は、基準日における近傍類似の土地に関する同種の権利の取引価額等を参酌して定めた当該使用収益権の価額が「見込額」となる（同条第 2 項）。

<留意事項>

(イ) 個別利用区内の宅地の整備に要する費用の削減の必要性等

個別利用区内の宅地の価額概算額は、上述の「合計した額」以上であるから、当該宅地の整備に要する費用が加算されることにより、個別利用区内の宅地の価額単価が上昇し、等価で権利変換する場合には、個別利用区内に与えられることとなる宅地の地積が指定宅地の地積を下回ることが想定される。

仮に、指定宅地とこれに対応して与えられることとなる個別利用区内の宅地は、施行地区に参入する限り、公共施設の整備や宅地の整形化等の何らかの土地の区画・形質の変更により土地利用の増進が図られるものと考えられるから、一定程度の地積の減少には合理性は認められるものの、宅地の整備に要する費用が加算されることによる大幅な地積の減少は、指定宅地の所有者にとって受け入れがたい可能性がある。

したがって、特に個別利用区内の宅地の整備に要する費用については、可能な限り精査し、削減に努めることが望ましい。

また、個別利用区内の宅地の整備に要する費用に見合った土地利用の増進が見込まれない場合には、そもそも個別利用区を設定しないことが望ましい場合も考えられる。

いずれの場合においても、権利変換計画を作成する段階での調整は、事業の進捗に大きく支障をきたすことが考えられるため、事業計画に個別利用区を定めるか否かを判断する段階で、試算等により慎重に検討すべきである。

なお、個別利用区内の宅地の整備について過度に費用がかかったとしても、「合計の額」が「見込額」を超えるときは、「見込額」をもって当該宅地の価額の概算額となることで、指定宅地の所有者に対する保護を図っているものである。

一方、その場合には、個別利用区内の宅地の整備に要する費用についても、指定宅地以外の宅地の所有者等が負担することとなる可能性を踏まえ、資金計画等事業計画の立案や合意形成に努める必要がある。

【図表 5-5 宅地の事業後の価額の概算額】



宅地の従後の価額の概算額は、見込額（時価）に左右される場合がある

(ロ) 土地の整備に関する費用の按分について

個別利用区内の宅地の整備に要した費用を算出するに当たっては、施設建築敷地と個別利用区とに共通して発生する費用の按分方法について検討する必要がある。

具体的な按分方法としては、従前土地面積比や、事業後土地価額比等によることが考えられるが、指定宅地の地積に対する個別利用区内の宅地の地積の減少の程度や、指定宅地以外の宅地の所有者等への影響等事業計画への影響や地区の特性を総合的に勘案して決定する必要がある。

【図表 5-6 事業費の按分（原価の積み上げ方式）の例】

項目	土地費・建物費按分		
	土地費	建物費	土地費の按分の考え方（例）
(1) 調査設計計画費			
① 事業計画作成費			
イ) 現況測量および現況調査費			
a) 土地	施・個		・従後土地評価額按分
b) 建物	施・個		・従前建物延面積按分 ・ 従前建物棟数按分
ロ) 敷地設計費	施・個		・従後土地評価額按分
ハ) 公共施設基本設計費	施・個		・従後土地評価額按分
ニ) 施設建築物基本設計費		建	
ホ) 資金計画作成費	施・個	建	・従後土地評価額按分（施設建築敷地については、転出者含む）
② 地盤調査費		建	
③ 施設建築物建築設計費		建	
④ 公共施設設計費	施・個		・従後土地評価額按分
⑤ 権利変換計画作成費	施・個	建	・従後土地評価額按分（施設建築敷地については、転出者含む）
(2) 土地整備費			
① 建物除却等費			
イ) 建物除却費	施・個		・個別積算
ロ) 整地費	施・個		・個別積算
② 仮設店舗等設置費	施		・施設建築敷地のみ
③ 補償費			
イ) 用地補償費			
a) 道路等公共施設	施・個		・従後土地評価額按分
b) 転出者	施		・施設建築敷地のみ
ロ) 建物補償費			
a) 個別利用区権変者	個		・個別積算
b) 転出者	施		・個別積算
c) 施設建築物権変者	施		・個別積算 ※事業費は計上なし、補助は工事費充当
ハ) 通損補償費（建物補償以外）			
a) 個別利用区権変者	個		・個別積算
b) 転出者	施		・個別積算
c) 施設建築物権変者	施		・個別積算
(3) 工事費			
① 公共施設整備費	施・個		・従後土地評価額按分
② 建築工事費		建	
③ その他工事費		建	
(4) 事務費	施・個	建	・(1)～(3)の合計の事業費按分
(5) 借入金利息	施・個	建	・(1)～(4)の合計の事業費按分

※ 施：施設建築敷地 個：個別利用区宅地 建：施設建築物

※ 上記の事業費の按分は一例であり、地区毎の状況に応じて適切に按分されるものである。

(ハ) 個別利用区内の宅地等の価額の確定

個別利用区及び施設建築敷地の面積は事業計画において定めるが、土地の整備に要する費用については、事業計画の認可段階では想定の間算額によることとなる。

一方、市街地再開発事業に要した費用の額や個別利用区内の宅地の価額は、施設建築物を含む当該事業全ての工事が完了した後に確定されるものであり（法第103条第1項）、この段階で、個別利用区内の宅地の整備に要した費用の額が想定よりも増加していることが判明する場合が考えられる。

しかしながら、個別利用区内の宅地については、当該宅地の整備及びこれに関連する公共施設の整備に係る工事が完了したときに工事の完了の公告がなされ（法第100条第1項）、一般的にはこれは施設建築物の建築工事の完了の公告に先立ちなされるものと考えられるため、費用の額の確定段階においては、既に個別利用区内の宅地は供用を開始しており、宅地面積の増減による調整は不可能であることが想定される。

この場合は、法第104条の規定に基づき清算により不足金を徴収することが考えられるが、あらかじめ当該個別利用区内の宅地の所有者等の合意が得られていない場合には、清算に応じられない可能性が考えられるため、このような場合も想定して事前に合意形成を図ることも考慮すべきである。

【参照条文】

（施設建築敷地及び個別利用区内の宅地等の価額等の間算額の算定基準）

第81条 権利変換計画においては、第73条第1項第4号、第9号、第14号又は第15の間算額は、政令で定めるところにより、第一種市街地再開発事業に要する費用及び前条第1項に規定する30日の期間を経過した日における近傍類似の土地、近傍同種の建築物又は近傍類似の土地若しくは近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の間算額を基準として定めなければならない。

（施設建築物の一部等の価額等の確定）

第103条 施行者は、第一種市街地再開発事業の工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、政令で定めるところにより、その確定した額及び第80条第1項に規定する30日の期間を経過した日における近傍類似の土地、近傍同種の建築物又は近傍類似の土地若しくは近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の間算額を基準として、施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等若しくは個別利用区内の宅地若しくはその使用収益権を取得した者又は施行者の所有する施設建築物の一部について第77条第5項ただし書の規定により借家権が与えられるように定められ、第88条第5項の規定により借家権を取得した者ごとに、施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等若しくは個別利用区内の宅地若しくはその使用収益権の間算額、施設建築敷地の地代の額又は施行者が賃貸する施設建築物の一部の家賃の額を確定し、これらの者にその確定した額を通知しなければならない。

2・3 （略）

（清算）

第104条 前条第1項の規定により確定した施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等又は個別利用区内の宅地若しくはその使用収益権の間算額とこれを与えられた者がこれに対応する権利として有していた施行地区内の宅地、使用収益権又は建築物の間算額とに差額

があるときは、施行者は、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならない。同項の規定により確定した施設建築敷地の地代の額と第88条第1項ただし書の規定により支払った地代の概算額とに差額があるときも、同様とする。

2 (略)

(清算金の供託及び物上代位)

第105条 前条第1項に規定する宅地、使用収益権又は建築物が先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利の目的となつていたときは、これらの権利者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があつたときを除き、施行者は、同項の規定により交付すべき清算金の交付に代えてこれを供託しなければならない。第92条第5項及び第6項の規定は、この場合について準用する。

2 (略)

6. 補償・明け渡し・解体などに関する事項

(1) 土地の明け渡しに伴う損失補償

個別利用区に係る申出の目的となる建築物は、施行者に帰属することとはならず、指定宅地の引渡し又は建築物の移転により指定宅地の占有者及び建築物に関し権利を有する者が通常受ける損失については、法第97条に規定する土地の明渡しに伴う損失補償（以下「97条補償」という。）の対象として扱うこととなる。

ただし、97条補償は、法第96条の規定に基づき施行者が土地の明渡しを求めることにより生ずる損失を補償するものであるから、例えば、指定宅地とこれに対応して与えられる個別利用区内の宅地が同じ位置の場合で、当該指定宅地の明渡しが全く生じない場合にあっては、存置する建築物に係る宅地内での曳家や改修等に要する費用について、97条補償で措置することはできない。

なお、指定宅地又はその使用収益権について存する担保権等の登記にかかる権利については、その権利の目的たる指定宅地又はその使用収益権に対応して与えられるものとして定められた個別利用区内の宅地又はその使用収益権の上に移行されるが（法第78条第3項）、建築物に関する担保権等の登記にかかる権利は移行されることとはならない。

このため、施行者は、97条補償について当該担保権に係る権利者のすべてから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、その補償金を供託しなければならないとされており（法第97条第5項の規定に基づき準用する法第92条第4条）、当該担保権等を有する者は、供託された補償金等に対してその権利を行うことができることとなっている（物上代位）（法第97条第5項の規定に基づき準用する法第93条）。

【参照条文】

（土地の明け渡しに伴う損失補償）

- 第97条 施行者は、前条の規定による土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転により同条第1項の土地の占有者及び物件に関し権利を有する者が通常受ける損失を補償しなければならない。
- 2 前項の規定による損失の補償額については、施行者と前条第1項の土地の占有者又は物件に関し権利を有する者とが協議しなければならない。
 - 3 施行者は、前条第2項の明渡しの期限までに第1項の規定による補償額を支払わなければならない。この場合において、その期限までに前項の協議が成立していないときは、審査委員の過半数の同意を得、又は市街地再開発審査会の議決を経て定めた金額を支払わなければならないものとし、その議決については、第79条第2項後段の規定を準用する。
 - 4 第2項の規定による協議が成立しないときは、施行者又は損失を受けた者は、収用委員会に土地収用法第94条第2項の規定による補償額の裁決を申請することができる。
 - 5 第85条第2項及び第3項、第91条第2項及び第3項、第92条並びに第93条の規定は、第2項の規定による損失の補償について準用する。

（担保権等の移行）

第89条 施行地区内の宅地（指定宅地を除く。）若しくはその借地権又は施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に権原に基づき所有される建築物について存する担保権等の登記に係る権利は、権利変換期日以後は、権利変換計画の定めるところに従い、施設建築敷地若しくはそ

の共有持分又は施設建築物の一部等に関する権利の上に存するものとする。

- 2 指定宅地又はその使用収益権について存する担保権等の登記に係る権利は、権利変換期日以後は、権利変換計画の定めるところに従い、個別利用区内の宅地又はその使用収益権の上に存するものとする。

(補償金等の供託)

第92条 施行者は、次の各号の一に該当する場合においては、前条に規定する補償金(利息相当額を含む。)及び過怠金(以下「補償金等」という。)の支払に代えてこれを供託することができる。

2～3 (略)

- 4 施行者は、先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利の目的物について補償金等を支払うときは、これらの権利者のすべてから供託しなくてもよい旨の申出があつたときを除き、その補償金等を供託しなければならない。

5～6 (略)

(物上代位)

第93条 前条第4項の先取特権、質権又は抵当権を有する者は、同項の規定により供託された補償金等に対してその権利を行うことができる。

(2) 占有、明け渡し、個別利用区内の宅地の整備等に係る完了公告等

① 権利変換期日における権利の変換

権利変換期日において、施行地区内の土地については、指定宅地か否かにかかわらず、権利変換計画の定めるところに従い、新たに所有者となるべき者に帰属し、この場合、従前の土地を目的とする所有権以外の権利は、原則として消滅する(法第87条第1項)。ただし、指定宅地の使用収益権を有する者に対しては、権利変換計画の定めるところに従い、個別利用区内の宅地の使用収益権が与えられ、これは、従前の使用収益権の目的である指定宅地の所有者に対して与えられることとなる個別利用区内の宅地の上に存することとなる(法第77条の2第1項・第5項)。

また、指定宅地を除く施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者の当該建築物については、権利変換期日において施行者に帰属し、当該建築物を目的とする所有権以外の権利は、原則として消滅する(法第87条第2項)。

<留意事項>

指定宅地に存する建築物(個別利用区内の宅地に存置又は移転する建築物)については、施行者に帰属することにはならず、また、当該建築物を目的とする所有権以外の権利についても消滅することにはならない。

したがって、個別利用区の申出の目的である建築物の存置又は移転については、当該申出を行った者が自らの責任で行うこととなる。

② 占有の継続と個別利用区内の宅地の使用・収益

権利変換計画に定めるところに従い、個別利用区内の宅地又はその使用収益権を取得した者は、原則として、法第 100 条第 1 項の規定による、個別利用区内の宅地の整備及びこれに関連する公共施設の整備に係る工事の完了の公告の後、当該宅地の引渡しを受け、使用し、又は収益することができることとなる（法第 95 条の 2）。

ただし、権利変換期日において、法第 87 条の規定により失った権利に基づき施行地区内の土地又は建築物を占有していた者及びその承継人は、法第 96 条第 1 項の規定による明渡しの期限までは、従前の用法に従い、その占有を継続することができることとなっている（法第 95 条）。なお、施行者は、従前指定宅地であった土地又は当該土地に存する物件を占有している者に対しては、上記法第 100 条第 1 項の規定による完了を通知するまでは、土地の明渡しを求めることはできない（法第 96 条ただし書）。

また、法第 95 条の規定より当該宅地の占有を継続することができる場合は、上記法第 100 条第 1 項の規定による完了の公告の前であっても、当該宅地について使用し、又は収益することができることとなっている（法第 95 条の 2 ただし書）。

<留意事項>

(イ) 移転を伴わない場合

指定宅地とこれに対応して与えられることとなる個別利用区内の宅地の位置が等しい場合（移転を伴わない場合）には、権利変換期日後においても、結果として、土地及び建築物の権利形態は従前の形態を維持することとなるが、この場合においても、土地については、権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、新たに所有者となるべき者に帰属するという手続を経ており、当該指定宅地の所有者が法第 87 条第 1 項の規定により権利を失ったことには変わらない。

したがって、当該指定宅地の所有者等であっても、法第 95 条の規定に基づき、明渡しの期限まではその占有を継続することができ、一方で、施行者は、市街地再開発事業に係る工事のために必要がない限り、土地を占有している者に対し明渡しを求めることはできないため（法第 96 条第 1 項）、移転を伴わない指定宅地の所有者は、一般的には占有を継続することができるものと考えられる。更に、この場合には、法第 95 条の 2 ただし書の規定により、法第 100 条第 1 項に規定する完了の公告の前であっても、取得した個別利用区内の宅地を使用し、又は収益することができるため、従前の用法を継続することができることとなる。

なお、施行者においては、個別利用区内の宅地の整備等を要しないのであれば、早期に法第 100 条第 1 項に規定する完了の公告を行うことが望ましい。

(ロ) 移転を伴う場合

指定宅地とこれに対応して与えられることとなる個別利用区内の宅地の位置が異なる場合には、権利変換期日において、建築物については、当該建築物を所有す

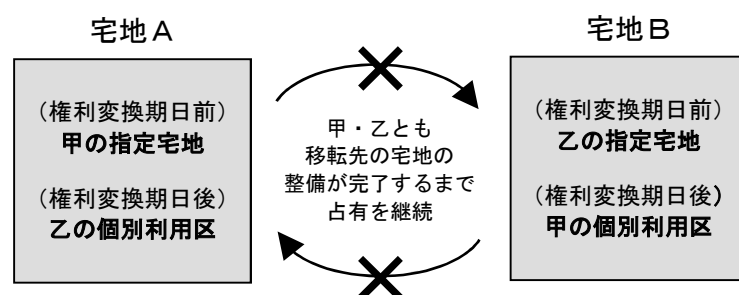
る者への帰属が継続されるが、土地については、新たに所有者となるべき者に帰属することとなる。

したがって、当該指定宅地の所有者等は、建築物を移転する個別利用区内の宅地の整備等に係る工事が完了するまでは、従前指定宅地であった土地又は物件の占有を継続し、個別利用区内の宅地の整備等が完了した後に、占有を継続していた土地を明渡し、自らの責任において、建築物の移転を行うこととなる。

施行者は、従前指定宅地であった宅地が施設建築敷地となる場合には、個別利用区内の宅地の整備等が完了し、占有を継続していた土地が明渡されるまでは施設建築物の工事に着手できないことを踏まえて、段階的な工程を組む必要があることに留意しなければならない。

特に、個別利用区に係る申出をした二者における、それぞれの指定宅地とこれに対応して与えられることとなる個別利用区内の宅地が入れ替わるような配置計画においては、二者がともに占有を継続することにより、土地の明渡しが実現できなくなる等の場合があることに注意すべきである。

【図表 6-1 土地の明渡しを実現できない個別利用区内の宅地の配置の例】



また、従前指定宅地であった土地に存する建築物の移転は、個別利用区内の宅地又はその使用収益権を与えられた者の責任においてなされるものであるが、施行者は、当該権利者の土地の明渡しが遅延する等により事業の施行に支障をきたすことがないように、個別利用区内の宅地の整備に係る工程や、占有を継続する土地の明渡しの日程等について、当該権利者と十分に調整しながら事業を施行する必要がある。

【参照条文】

(権利変換期日における権利の変換)

第87条 施行地区内の土地は、権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、新たに所有者となるべき者に帰属する。この場合において、従前の土地を目的とする所有権以外の権利は、この法律に別段の定めがあるものを除き、消滅する。

2 権利変換期日において、施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に権原に基づき建築物を所有する者の当該建築物は、施行者に帰属し、当該建築物を目的とする所有権以外の権利は、この法律に別段の定めがあるものを除き、消滅する。ただし、第六十六条第七項の承認を受けずに新築された建築物及び施行地区外に移転すべき旨の第七十一条第一項の申出があつた建築物については、この限りでない。

(占有の継続)

第95条 権利変換期日において、第87条の規定により失った権利に基づき施行地区内の土地又は建築物を占有していた者及びその承継人は、第96条第1項の規定により施行者が通知した明渡しの際の期限までは、従前の用法に従い、その占有を継続することができる。ただし、第66条の規定の適用を妨げない。

(個別利用区内の宅地の使用収益の停止)

第95条の2 権利変換期日以後個別利用区内の宅地又はその使用収益権を取得した者は、第100条第1項の規定による公告があるまでは、当該宅地について使用し、又は収益することができない。ただし、前条の規定により当該宅地の占有を継続することができる場合は、この限りでない。

(土地の明渡し)

第96条 施行者は、権利変換期日後第一種市街地再開発事業に係る工事のため必要があるときは、施行地区内の土地又は当該土地に存する物件を占有している者に対し、期限を定めて、土地の明渡しを求めることができる。ただし、第95条の規定により従前指定宅地であつた土地を占有している者又は当該土地に存する物件を占有している者に対しては、第100条第1項の規定による通知をするまでは、土地の明渡しを求められない。

2 (略)

3 第1項の規定による明渡しの請求があつた土地（従前指定宅地であつた土地を除く。）又は当該土地に存する物件を占有している者は、明渡しの期限までに、施行者に土地若しくは物件を引き渡し、又は物件を移転しなければならない。ただし、第91条第1項又は次条第3項の規定による支払がないときは、この限りでない。

4 第1項の規定による明渡しの請求があつた土地（従前指定宅地であつた土地に限る。）又は当該土地に存する物件を占有している者は、明渡しの期限までに、施行者に土地を引き渡し、又は物件を移転し、若しくは除却しなければならない。ただし、次条第3項の規定による支払がないときは、この限りでない。

5 第95条の規定により建築物を占有する者が施行者に当該建築物を引き渡す場合において、当該建築物に、第66条第7項の承認を受けずに改築、増築若しくは大修繕が行われ、又は物件が付加増置された部分があるときは、第87条第2項の規定により当該建築物の所有権を失つた者は、当該部分又は物件を除却して、これを取得することができる。

6 (略)

(工事の完了の公告等)

第100条 施行者は、個別利用区内の宅地の整備及びこれに関連する公共施設の整備に係る工事が完了したときは、速やかに、その旨を、公告するとともに、第87条第1項又は第88条の2の規定により当該宅地又はその使用収益権を取得した者に通知しなければならない。

2 (略)

(3) 個別利用区内の宅地に移転する建築物の建築行為等の制限について

法第60条第2項各号に掲げる市街地再開発事業の施行認可等の公告があつた後は、施行地区内において、市街地再開発事業の施行の障害となるおそれがある、

- ・ 土地の形質の変更
- ・ 建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築
- ・ 移動の容易でない物件の設置若しくは堆積

を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない（法第66条第1項）。

<留意事項>

従前指定宅地の所有者等が、市街地再開発事業の施行期間内に、当該宅地に存する建築物を個別利用区内の宅地に移転する場合には、当該市街地再開発事業の施行の障害となるおそれがない限りにおいては、都道府県知事等の許可は要しない。

ただし、事業の施行の障害となるとは考えにくい場合であっても、例えば工事車輛の進入経路の干渉回避など、個別利用区内の宅地への移転と市街地再開発事業の施行とが、いずれも円滑に施行できるよう、関係者で十分に調整を行うべきである。

【参照条文】

(建築行為等の制限)

第66条 第六十条第二項各号に掲げる公告があつた後は、施行地区内において、第一種市街地再開発事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内において個人施行者、組合、再開発会社若しくは機構等が施行し、又は市が第二条の二第四項の規定により施行する第一種市街地再開発事業にあつては、当該市の長。以下この条、第九十八条及び第百四十一条の二第二号において「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。

2 都道府県知事等は、前項の許可の申請があつた場合において、その許可をしようとするときは、あらかじめ、施行者の意見を聴かなければならない。

3 都道府県知事等は、第一項の許可をする場合において、第一種市街地再開発事業の施行のため必要があると認めるときは、許可に期限その他必要な条件を付けることができる。この場合において、これらの条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

4～9 (略)

(測量及び調査のための土地の立入り等)

第60条

1 (略)

2 前項の規定は、次に掲げる公告があつた日後、施行者が第一種市街地再開発事業の施行の準備又は施行のため他人の占有する建築物その他の工作物に立ち入つて測量又は調査を行う必要がある場合について準用する。

一 個人施行者が施行する第一種市街地再開発事業にあつては、その施行についての認可の公告又は新たな施行地区の編入に係る事業計画の変更の認可の公告

二 組合が施行する第一種市街地再開発事業にあつては、第十九条第一項の公告又は新たな施行地区の編入に係る事業計画の変更の認可の公告

三 再開発会社が施行する第一種市街地再開発事業にあつては、その施行についての認可の公告又は新たな施行地区の編入に係る事業計画の変更の認可の公告

四 地方公共団体が施行する第一種市街地再開発事業にあつては、事業計画の決定の公告又は新たな施行地区の編入に係る事業計画の変更の公告

五 機構等が施行する第一種市街地再開発事業にあつては、施行規程及び事業計画の認可の公告又は新たな施行地区の編入に係る事業計画の変更の認可の公告

7. その他

(1) 議決権行使の範囲

市街地再開発組合における組合員は、法第 20 条第 1 項の規定により、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有するすべての者とされているが、権利変換期日により、従前の所有権及び借地権は、施設建築敷地の共有持分又は施設建築物の一部等、若しくは個別利用区内の宅地に権利が変換されるため、特則が必要となる。

また、特別の議決について、法第 33 条の規定により、総組合員の 3 分の 2 以上が出席し、出席者の議決権の 3 分の 2 以上で、かつ、施行地区内の宅地の所有者及び借地権者の議決権のそれぞれ 3 分の 2 以上とされるとともに、同条の規定に基づき準用する法第 14 条第 1 項後段の規定により、宅地の地積についても 3 分の 2 以上と規定されている。この地積の算定対象についても、権利変換期日後は権利の変換により特則が必要となる。

これらの特則は、法第 44 条第 1 項に定められる。権利変換期日の前後における組合員の資格について図表 7-1 に、同様に地積の算定対象について図表 7-2 に示すので参考にされたい。

また、市街地再開発組合における総会の議決事項については、法第 30 条において以下の事項が規定されている。

- (イ) 定款の変更
- (ロ) 事業計画の決定
- (ハ) 事業計画又は事業基本方針の変更
- (ニ) 借入金の借入及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法
- (ホ) 経費の収支予算
- (ヘ) 予算をもって定めるものを除くほか、組合員の負担となるべき契約
- (ト) 賦課金の額及び賦課徴収の方法
- (チ) 権利変換計画
- (リ) 事業代行開始の申請
- (ス) 法第 133 条第 1 項の管理規約
- (ル) 組合の解散
- (ヲ) その他定款で定める事項（法第 30 条）

このうち、(ス)の管理規約にかかる事項については、法第 33 条の規定に基づく特別議決事項であるが、権利変換期日以後においては、個別利用区内の宅地についてのみ所有権又は借地権を有する者については、施設建築物の一部等に係る権利を有さないことから組合員でないものとみなし、議決要件を算定する際の宅地及び借地の面積には個別利用区内の宅地は含まれないものとみなす（法第 44 条第 2 項）。なお、個別利用区内の宅地についてのみ所有者又は借地権を有する者が議決権を有する事項のうち、特別議決事項は、

- ・ (イ)のうち、

参加組合員に関する事項の変更費用の分担に関する事項の変更
 総代会の新設又は廃止

- ・ (ハ)のうち、
 施行地区の変更
 工区の新設又は廃止

のほか、(リ)及び(ル)の事項である（法第 33 条、令第 20 条）。

<留意事項>

個別利用区内の宅地についてのみ所有権又は借地権を有する者については、管理規約に係る議決については組合員でないものとみなされるが、市街地再開発事業の工事が完了したときは、5. (4) ②<留意事項> (ハ)などの事情により、清算の対象となる。これらの者は、市街地再開発事業の工事の完了の相当以前に個別利用区内の宅地の供用を開始していることが想定されるが、再開発事業の工事完了時における清算の対象となる。

このような事情から、個別利用区内の宅地に権利変換された組合員であっても、組合が解散するまでは、組合の運営全体に議決権の行使が及ぶものとされている。

【図表 7-1 組合員の資格】

権利変換期日前	権利変換期日後
所有権を有する者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設建築敷地の共有持分を有する者 ・ 個別利用区内の宅地を有する者（事業組合又は参加組合員が取得したものを除く。）
借地権を有する者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設建築物の所有を目的とする地上権の共有持分を有する者 ・ 個別利用区内の宅地に借地権を有する者（事業組合又は参加組合員が取得したものを除く。）

【図表 7-2 特別議決における宅地の地積の算定対象】

権利変換期日前	権利変換期日後
宅地の地積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設建築敷地の地積に各共有持分の割合を乗じて得た数値 ・ 個別利用区内の宅地の地積（事業組合又は参加組合員が取得したものを除く。）
借地の地積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設建築敷地の地積に地上権の各共有持分の割合を乗じて得た数値 ・ 個別利用区内の宅地の借地の地積（事業組合又は参加組合員が取得したものを除く。）

【図表 7-3 議決権行使の範囲について】

総会議決事項 (法第30条)	特別議決 (法第33条)	議決権を行使する者	
		指定宅地(権利変換期日 後は個別利用区内の宅 地)についてのみ 所有権又は借地権を 有する者	左記以外の 組合員
一 定款の変更のうち、下記以外のもの	—	○	○
一 定款の変更のうち、参加組合員に関する事項の変更 (法第33条、政令第20条)	○	○	○
一 定款の変更のうち、費用の分担に関する事項の変更 (法第33条、政令第20条)	○	○	○
一 定款の変更のうち、総代会の新設又は廃止 (法第33条、政令第20条)	○	○	○
二 事業計画の決定	—	○	○
三 事業計画又は事業基本方針の変更のうち、下記以外のもの	—	○	○
三 事業計画又は事業基本方針の変更のうち、施行地区の変更 (法第33条、政令第20条)	○	○	○
三 事業計画又は事業基本方針の変更のうち工区の新設、変更又は廃止 (法第33条、政令第20条)	○	○	○
四 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法	—	○	○
五 経費の収支予算	—	○	○
六 予算をもつて定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約	—	○	○
七 賦課金の額及び賦課徴収の方法	—	○	○
八 権利変換計画	—	○	○
九 事業代行開始の申請(法第33条)	○	○	○
十 第三百三十三条第一項の管理規約(法第33条)	○	×	○
十一 組合の解散(法第33条)	○	○	○
十二 その他定款で定める事項	—	○	○

【参照条文】

(組合員)

第20条 組合が施行する第一種市街地再開発事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、すべてその組合の組合員とする。

2 (略)

(総会の決議事項)

第30条 次の各号に掲げる事項は、総会の議決を経なければならない。

- 一 定款の変更
- 二 事業計画の決定
- 三 事業計画又は事業基本方針の変更
- 四 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法

- 五 経費の収支予算
- 六 予算をもつて定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約
- 七 賦課金の額及び賦課徴収の方法
- 八 権利変換計画
- 九 事業代行開始の申請
- 十 第一百三十三条第一項の管理規約
- 十一 組合の解散
- 十二 その他定款で定める事項

(特別の議決)

第33条 第三十条第一号及び第三号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項並びに同条第九号から第十一号までに掲げる事項は、総組合員の三分の二以上が出席し、出席者の議決権の三分の二以上で、かつ、施行地区内の宅地について所有権を有する出席者の議決権及び施行地区内の宅地について借地権を有する出席者の議決権のそれぞれの三分の二以上で決する。第十四条第一項後段の規定は、この場合について準用する。

(宅地の所有者及び借地権者の同意)

第14条 (略) この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。

2 (略)

(権利変換期日以後における組合員の特則)

第44条 権利変換期日以後においては、組合又は参加組合員が取得するものを除き、施設建築敷地の各共有持分及び第八十八条第一項の規定による地上権の各共有持分は、それぞれ一個の宅地又は地上権と、その各共有持分の割合は、それぞれ宅地の地積又は地上権の目的となっている宅地の地積と、その各共有持分の割合の合計は、それぞれ施行地区内の宅地の総地積又は地上権の目的となっている宅地の総地積とみなし、組合又は参加組合員が取得したそれらの共有持分は、存しないものとみなして、組合員に関する規定を適用する。

2 第三十条第十号に掲げる事項の議決に係る第三十三条の規定の適用については、施行地区内の宅地のうち第七十条の二第五項に規定する指定宅地（権利変換期日以後においては、個別利用区内の宅地。以下この項において同じ。）についてのみ所有権又は借地権を有する者は組合員でないものとみなし、同条第五項に規定する指定宅地は施行地区内の宅地及び借地に含まれないものとみなす。

(2) 個別利用区内の宅地に権利変換する場合の税制の特例について

個別利用区制度の創設に伴い、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）等が改正され、個別利用区への権利変換において従前資産の譲渡がなかったものとみなす等、個別利用区に権利変換される場合についても、従来の第一種市街地再開発事業に対し講じられていた税制特例と同様の措置が講じられている。

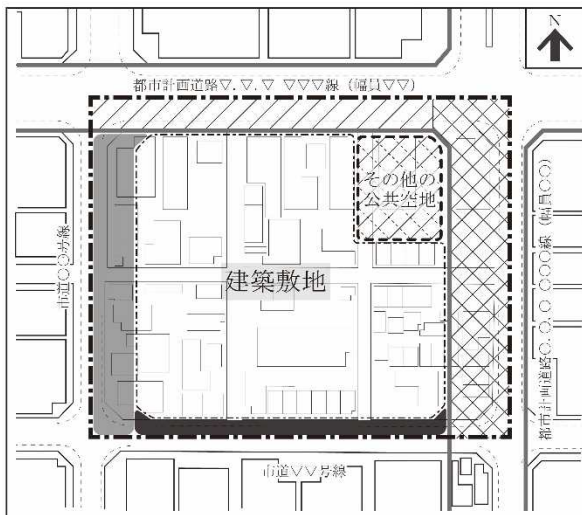
【参考】 個別利用区の記載例

□都市計画図書等の記載例

都市計画決定の内容

名称	□□□□地区				
面積	約 □□ ha				
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	規模 ()内は全幅員	備考
		幹線街路	▽・▽・▽・▽▽▽線	幅員 m (m) 延長 約 m	既設
			○・○・○・○○○線	幅員 m (m) 延長 約 m	拡幅
		区画街路	市道▽▽号線	幅員 m (m) 延長 約 m	既設
	市道○○号線		幅員 m (m) 延長 約 m	拡幅	
その他	広 場	○○○㎡		新設	
施設建築物の整備に関する事項	建築面積	敷地面積に対する		主要用途	
		建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合		

【地区のイメージ】



一 凡 例

【施行区域】 施行区域 (面積: 約□.□ha)

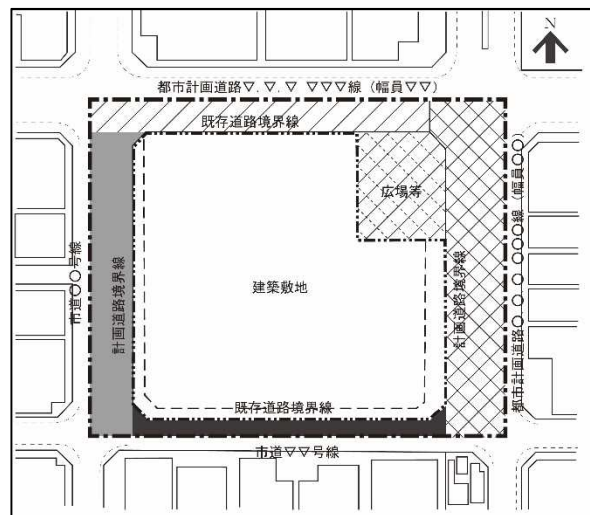
【施行区域境界】 北側境界: 都市計画道路▽・▽・▽・▽▽▽線の現道中心線を境界とする。
東側境界: 都市計画道路○・○・○・○○○線の現道中心線を境界とする。
西側境界: 市道○○号線の現道中心線を境界とする。
南側境界: 市道▽▽号線の現道中心線を境界とする。

【公共施設の配置】

都市計画道路 ▽・▽・▽・▽▽▽線	市道▽▽号線
都市計画道路 ○・○・○・○○○線	市道○○号線
その他の公共施設	

【建築敷地】

【公共施設の位置及び街区の配置図】



一 凡 例

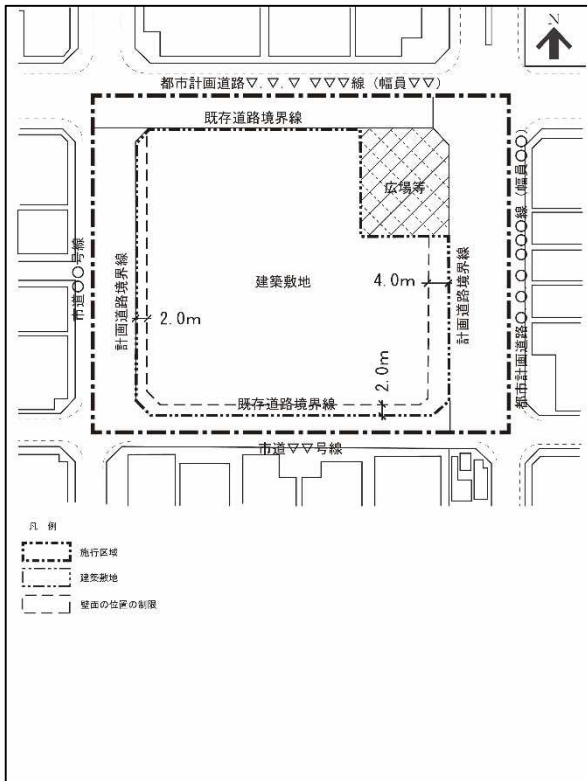
【施行区域】 施行区域

【建築敷地】 建築敷地

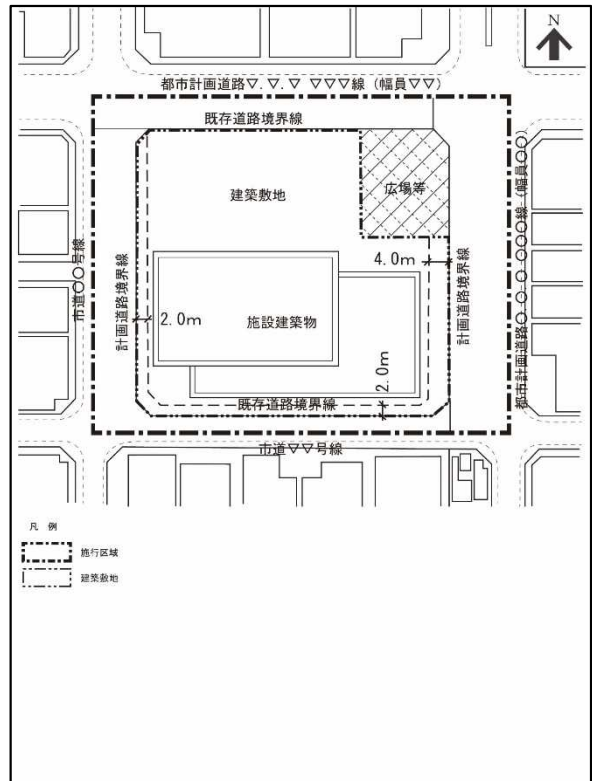
【公共施設の配置】

公共施設 (都市計画道路▽・▽・▽・▽▽▽線)
公共施設 (都市計画道路○・○・○・○○○線)
公共施設 (市道▽▽号線)
公共施設 (市道○○号線)
公共施設 (広場等)
宅地

【壁面の位置の制限】



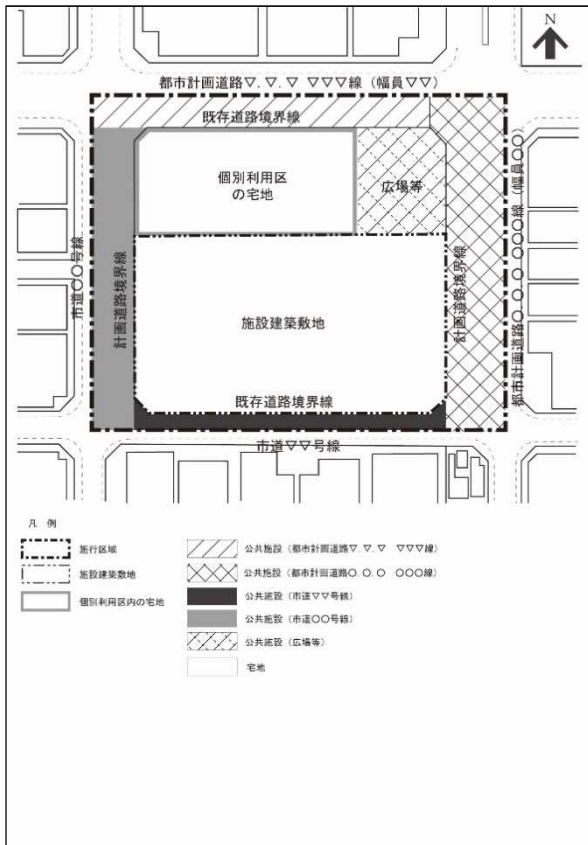
【(参考) 施設建築物の整備】



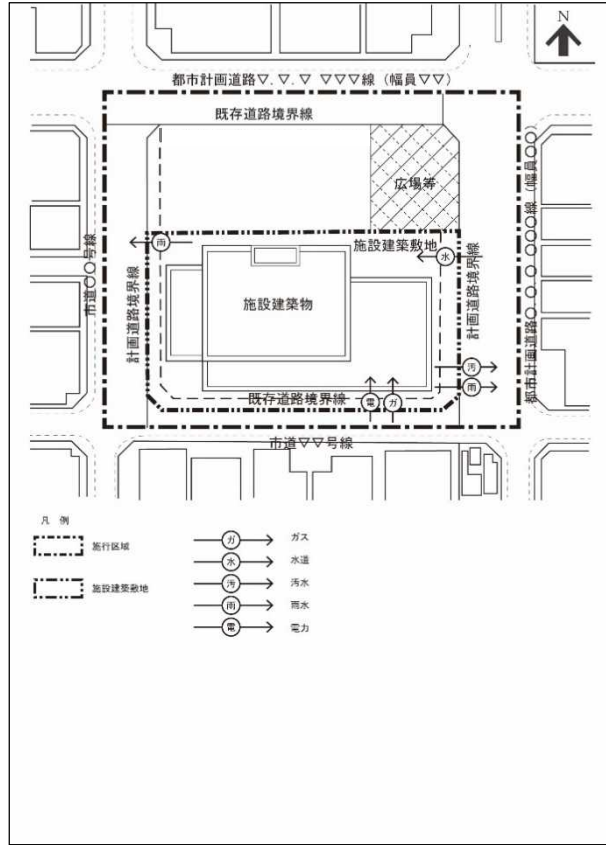
□事業計画への記載例

1	施行地区（施行規則第4条）		施行地区を工区に分けるときは施行地区及び工区		
	種類	縮尺	備考		
	施行地区位置図	1/25,000以上	施行地区の位置を表示した地形図		
	施行地区区域図	1/2,500以上	施行地区の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界並びに土地の地番及び形状を表示		
2	設計の概要及び個別利用区（施行規則第5条）				
	設計説明書	施設建築物の設計の概要			
		施設建築敷地の設計の概要			
		公共施設の設計の概要			
		住宅建設の目標が定められた場合においては、市街地再開発事業により建設する住宅の概要			
		個別利用区内の宅地の設計の概要			
	設計図	図面の種類		縮尺	明示すべき事項
		施設建築物	各階平面図	1/500以上	方位並びに柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置
			2面以上の断面図	1/500以上	施設建築物、床及び各階の天井の高さ
		施設建築敷地	平面図	1/500以上	方位並びに施設建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設並びに広場、駐車施設、遊び場その他の共同施設、通路及び消防用水利施設の位置
公共施設		平面図	1/500以上	方位並びに公共施設の位置及び形状	
		2面以上の断面図	1/500以上	公共施設の構造及び現在の地盤面	
個別利用区内の宅地	平面図	1/500以上	方位並びに個別利用区内の宅地の位置及び形状		
3	事業施行期間				
4	資金計画（施行規則第6条）		収支予算を明らかにする		

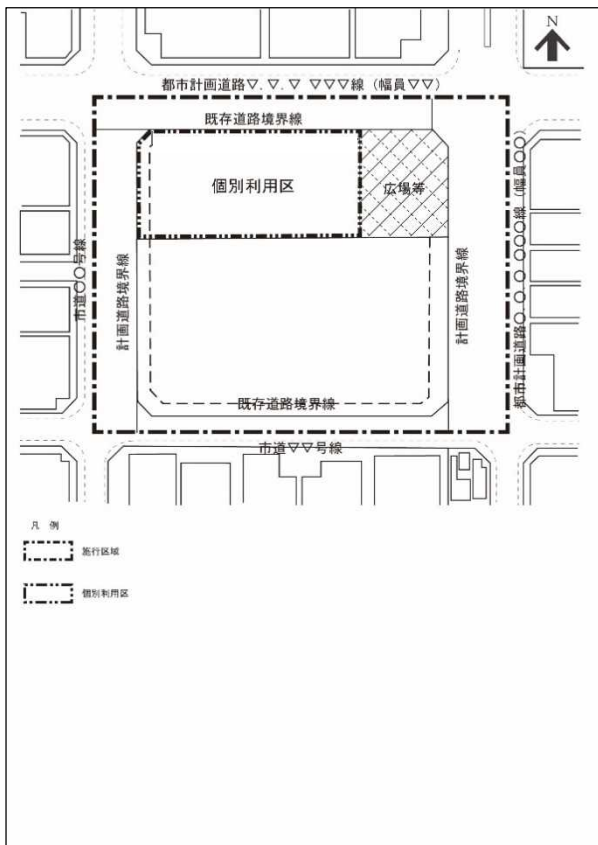
【地区のイメージ】



【施設建築敷地の設計図】



【個別利用区の敷地の設計図】



□権利変換計画記載例

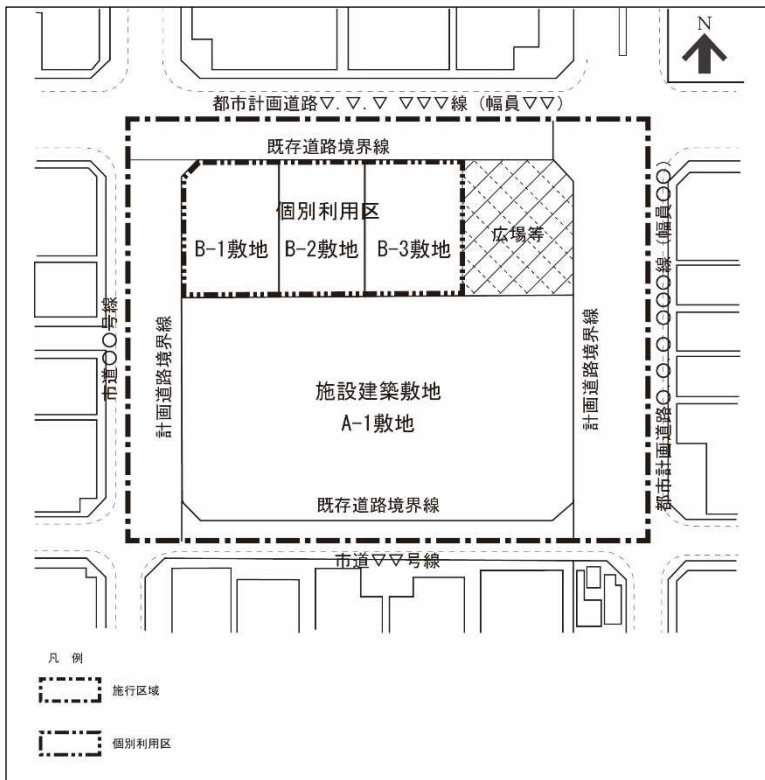
【権利変換計画書様式】

様式第十

(十二) 指定宅地又はその使用収益権を有する者で、これらの権利に対応して、個別利用区内の宅地又はその使用収益権を与えられることとなるものに関する事項

権利者	権利変換期日前の権利の状況												権利変換期日後の権利の状況											
	個別利用区内の宅地又はその使用収益権を有する者の指定宅地又はその使用収益権			指定宅地又はその使用収益権の価額			指定宅地又はその使用収益権についての担保権等の登記に係る権利			個別利用区内の宅地又はその使用収益権						与えられることとなる資産の価額の概算額			個別利用区内の宅地又はその使用収益権の上にある担保権等の登記に係る権利					
氏名又は名称	住所及び所在地	使用収益権の種類	使用収益権の目的	使用収益権の面積	備考	地価	使用収益権の価額	権利の種類	権利の内容	氏名	住所	個別利用区内の宅地及び地域の番号	使用収益権の種類	使用収益権の目的	使用収益権の面積	備考	地価	使用収益権の概算額	権利の種類	権利の内容	氏名	住所	担保権等の登記に係る権利について必要な定め	

【個別利用区の敷地設計図記載例】



Ⅲ－２ 個別利用区制度におけるQ & A

(1) 個別利用区内の宅地への申出に関すること

Q 個別利用区への申出にかかる土地の単位は原則建築基準法上の敷地とのことだが、建築基準法上の敷地が確認できない場合はどのような敷地の単位で考えれば良いか。

A 建築物の存置又は移転を目的として申出を行うことから、建築物の敷地は、原則として、当該建築物の建築確認における敷地とすることが合理的であるが、これにより難しい場合は、登記簿による敷地とすることも考えられる。

なお、申出時点で要件を満たすよう、分筆により、申出にかかる敷地を特定できるように、申出前に事業外で解決することを否定するものではない。

Q 借地権者が転出の申出、土地所有者が個別利用区へ申出した場合の取り扱いは。

A 個別利用区への権利変換にあたっては、申出を行う土地等における従前の権利関係が移行されることとなる。土地所有者が個別利用区に申出を行う場合は、借地権者の同意が必要となる。この場合の借地権者の同意は、借地権者自身も個別利用区への権利変換となる旨の同意である。

したがって、個別利用区への権利変換に関する借地権者の同意がない場合は、土地所有者は個別利用区への申出ができない。

なお、借地権者が個別利用区への権利変換を行った後に、土地所有者との任意の協議により、借地権を解消することが考えられる。

Q 地権者が個別利用区への申出をする場合、借家人は転出できるか。

A 個別利用区への権利変換にあたっては、申出を行う土地等における従前の権利関係が移行されることとなる。地権者が個別利用区に申出を行う場合は、借家人の同意が必要となる。この場合の借家人の同意は、借家人自身も個別利用区への権利変換となる旨の同意である。

したがって、個別利用区への権利変換に関する借家人の同意がない場合は、地権者は個別利用区への申出ができない。

なお、借家人の権利が個別利用区の建物に移行した後に、地権者との任意の協議により、借家権を解消することが考えられる。

Q 実質同一である法人と個人で資産を持っている場合における個別利用区への申出
取り扱いは。

A 申出にあたっては、実質同一であっても、各々共同での申出が必要となる。

Q 個別利用区への申出の撤回は可能か。

A 個別利用区への申出の撤回はできない。

申出期間経過後、6か月以内に権利変換計画の縦覧の開始がされないときは、権利
変換を希望しない旨の申出は6か月経過後30日以内に申出を撤回し、又は新たに申
出をすることができるが、個別利用区への申出の撤回はできず、又は新たに申出も
できない。

また、事業計画の変更により個別利用区内の宅地の位置や面積を変更した場合に
おいて、再度の個別利用区内の宅地への申出の機会はなく、また、個別利用区への
申出の撤回もできない。

Q 従前の状態で、申出にかかる条件に合致していない建物であっても、事業後に高
度利用等を満たす場合は、申出が可能か。

A 申出を行う従前の状態で申出にかかる条件に合致している必要がある。

したがって、従前の状態で、申出にかかる条件に合致していない建物で、事前に分
筆、増築等をおこなう等により、申出の時点で申出の条件を満たす場合は、申出が可
能である。

Q 一部申出が可能か

A 申出を行う土地を特定するため、申出前に、申出土地のみの分筆が必要となる。

なお、その場合において、法70条の2第2項第三項における「建築物を存置し、
又は移転するのに必要な面積以上の宅地を与えるように定める」ことができる必要
があることに留意する必要がある。

(2) 個別利用区に関する民間参画方式について

Q 個別利用区の余った宅地を参加組合員・特定事業参加者が取得することは可能か

A 指定宅地の権利者が取得する以外の個別利用区の宅地はすべて施行者に帰属し、参加組合員・特定事業参加者が原始取得する宅地はない。

したがって、施行者に帰属する保留地を、参加組合員・特定事業参加者が取得する場合も、法 108 条第 1 項に基づき、公募が原則となる。

なお、法第 110 条（全員同意型）の規定に基づき、施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合は、法 108 条第 1 項の規定によらず権利変換計画を定めることができる。

Q 個別利用区の宅地の整備を特定建築者に行わせることは可能か

A 特定建築者は、再開発の施行者以外に施設建築物の建築を行う者であり（法第 99 条の 2）が、個別利用区の宅地の整備は、施行者が行うこととなる。

Q 個別利用区内の宅地の整備を特定業務代行者に行わせることは可能か

A 特定業務代行者は、施行者又は施行予定者からの委託に基づき、建築等工事施工業務等を行うものである。

施行者等と特定業務代行者との業務代行契約において、個別利用区内の宅地の整備を特定業務代行者の業務とすることは可能である。

Ⅲ－３ 個別利用区の活用を想定したケーススタディ

(1) 目的

個別利用区を活用した市街地再開発事業がどのように成り立ち得るか、また個別利用区を導入する事業を構築する際に、どのような点に留意する必要があるか、地方都市を想定したモデル地区におけるケーススタディによって例示する。

留意点の一つは、個別利用区を活用する際の再開発事業の施行地区全体の計画づくりの視点である。

個別利用区という制度を導入することによって、どのようなまちづくりが可能になるのか、モデル地区における施設計画の一つのあり方を示すことによって留意点を例示する。

地域の実情を踏まえた個別利用区の設定の仕方や、施設建築敷地と個別利用区の計画上の整合性など、個別利用区を導入しようとする際の施設計画上の留意点について実際の地区における施設計画の参考にしていただきたい。

留意点の二つ目は、資金計画・事業計画の構築上の視点である。

個別利用区を導入する再開発事業においては、個別利用区と施設建築敷地いずれにおいても事業性を確保できるよう留意する必要がある。

ここでは、地方都市を想定したモデル地区を作成し、モデル地区における個別利用区を導入する市街地再開発事業の資金計画を例示しながら、個別利用区を導入した再開発事業を構築する上での留意点を示すので、実際の地区における事業組み立ての参考にしていただきたい。

なお、例示したモデル地区は、実在する都市ではなく、資金計画を説明するために地方都市を想定した一モデルであることにご留意いただきたい。

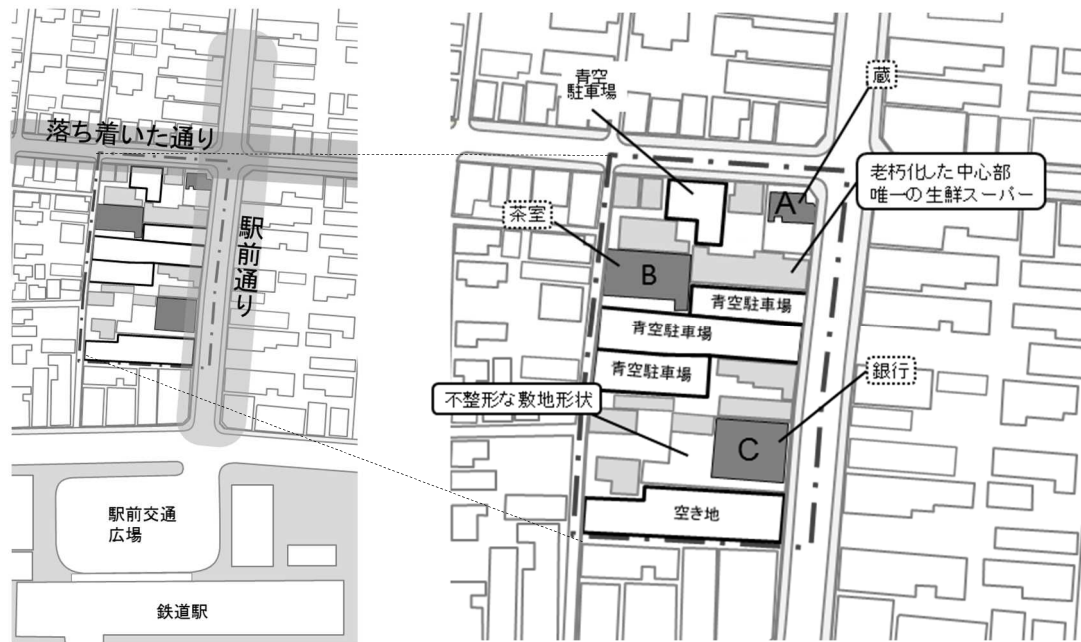
(2) 対象地区の概要

対象地区のモデルは以下の地域を想定して作成している。

モデルとした地区は、人口 10 万人程度の地方都市における中心市街地に立地する、約 1 ha 程の地区を想定している。

① 施行地区の現況

- ・地域地区 商業地域（容積率 400%、建ぺい率 80%）
- ・地区面積 約 9,600 m²（宅地 8,840 m²、公共施設 760 m²）



	宅地			公共施設		合計
	敷地	私道	小計	道路	小計	
面積(m ²)	8,840		8,840	760	760	9,600
割合(%)	92%	0%	92%	8%	8%	100%

当地区は、駅前に隣接する街区で、駅前からつづく賑やかな通りと、駅前通りと直行する静かな通りと二つの「まちの軸」に接しており、本来市街地の中心的な役割を果たすべき地区であるが、都市機能の更新が進まず低未利用地が増加する傾向にある。

都市機能の更新を妨げている要因の一つには、当地区が旧来の短冊形の敷地割りを残した地区であることが挙げられる。間口が狭く奥行が長い敷地など建築条件に制約を生じているために、現在立地している生鮮スーパーが、相応しい業態に更新できない、あるいはまちなか居住や高齢者福祉施設を誘致する敷地が確保できない等の、都市機能の更新などが進み難い状況が生じている。

このため、空き地や青空駐車場等低未利用地が増加した結果、「まちの軸」に沿って未利用地が点在する「歯抜け状態」となっている。

② 施行地区の土地利用状況

- ・従前宅地評価 建築敷地：106 千円/㎡（平均）
- ・従前建物延床面積 7,732 ㎡（消化容積率 87%）
- ・従前建物戸数 14 棟（戸当たり面積 552 ㎡）

- ・従前建物評価
非木造 a 250 千円/㎡（蔵）
非木造 b 140 千円/㎡（銀行）
非木造 c 100 千円/㎡
木造 75 千円/㎡

- ・転出率 0%（対評価額）
- ・個別利用区希望者 34%（対評価額）

青空駐車場等の低未利用地が多い状況からも伺えるとおり、従前の消化容積率（平均）は87%と低い水準にある。何も対策が取られなかった場合、さらに低未利用地が増加する恐れがあると想定される。

地区内には、「老朽化したスーパー」や「銀行」が立地している。スーパーについては現在の商業環境に相応しい業態への建替えが必要とされるが、単独では周辺の土地を買収し建て替えるだけの資金調達が難しく、隣接地との土地の共同化や敷地の拡大が実現しないまま、建物の老朽化が進んでいる。

銀行については、駅前に立地する地域の営業拠点として重要な位置付けにあるが、敷地が不整形であること等から、利用者の利便性を確保（店舗に隣接して来客用駐車場を確保）しながら建替えることが難しい状況にある。

また、歴史ある商業地域であることから、「茶室」を備えた和風建築や、「蔵」など、地域の歴史性を象徴し、また一部は現在も地域の経済活動の場として活用されている歴史的建物が存在している。

（3）地区整備方針

歴史的建築物の活用や高度利用されている既存建築物で単独建て替えを希望する建築物等を個別利用区を活用して地区内に残しつつ、再開発ビルにまちなか居住のためのスーパー、福祉施設等の導入を図る。

① 従後の施設計画（整備の方針・個別利用区によって何を実現するか）

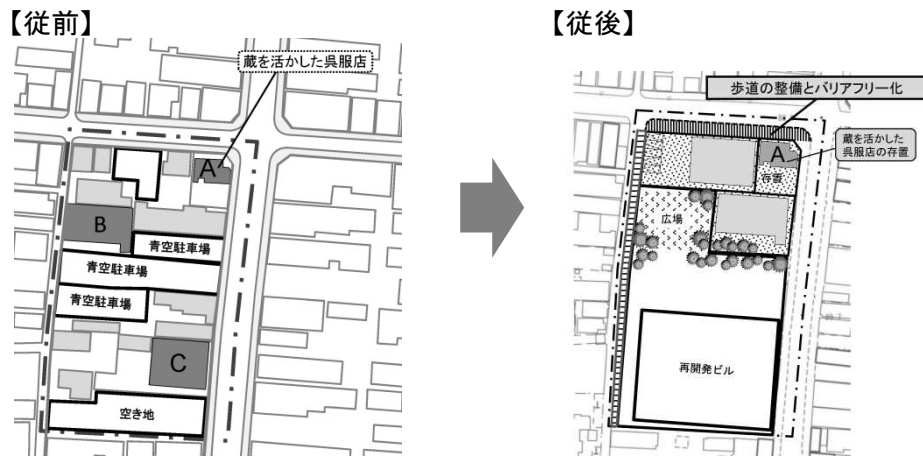
モデル地区における施設計画を例に、個別利用区の導入によって何が可能になるのかを例示する。

イ) 既存の建物や機能に共同化以外の活用方法を見出す

○地域資源となり得る、既存建物を活かしたまちづくりの可能性

個別利用区の導入によって、地域の資源となり得る、あるいは既に地域の魅力の要となっているような既存の建物（建築基準法第3条第1項第3号に該当）を活用し（存置・曳家等）、既存の機能の維持と街の魅力の維持・向上を両立しようとする考え方である。当モデルにおいては、蔵を個別利用区に存置する計画とした。

例) モデル地区における魅力ある建物としての「蔵」の存置



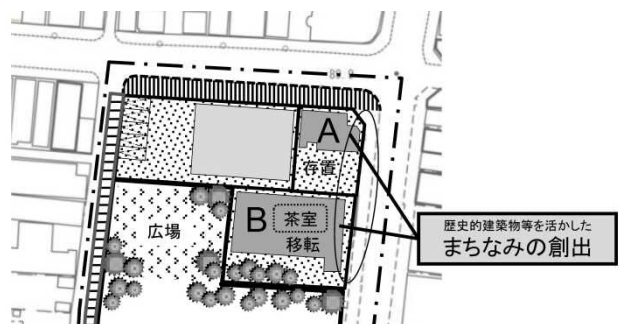
○地域資源となり得る既存建物の活用による街並みの維持・更新

地域資源となり得る、あるいは既に地域の魅力の要となっている既存の建物を複数存置または個別利用区に誘導できる場合、それは「街並みの維持」あるいは「魅力を活かした新しい街並みづくり」を実現できる可能性がある。

当モデルにおいては、存置される「蔵」の隣接する位置に「茶室」を曳家することで、駅前通りに地域の魅力をもたらす街並みが形成されることを期待する計画となっている。

例) モデル地区における
まちなみの創出

【従後】

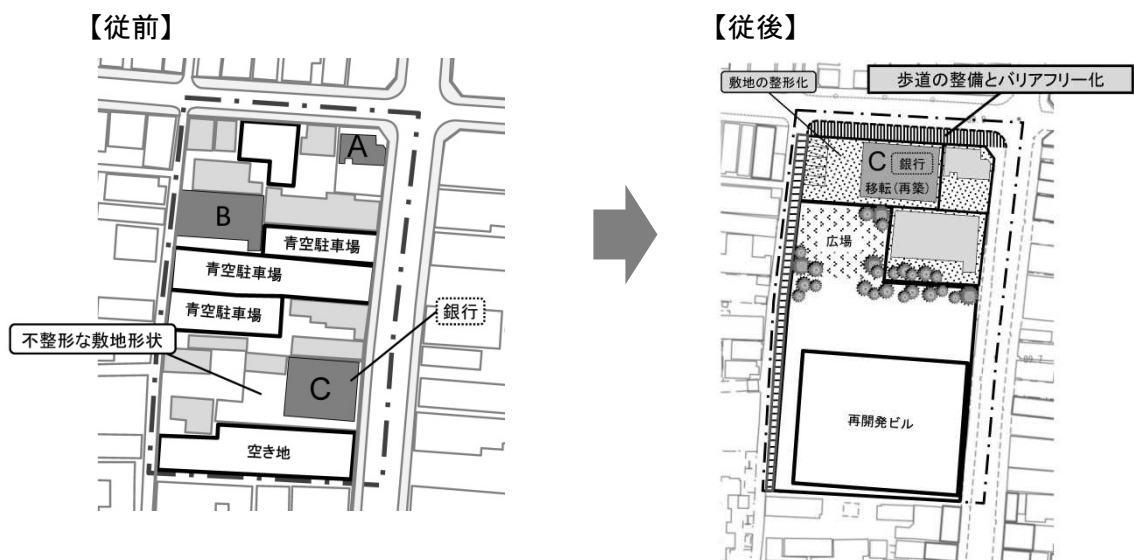


○単独立替えを検討する建築物（機能）を地区内に留める

高度利用されている既存建築物で、管理や保安上単独建物である方が合理的である等の理由により単独建替えを検討している建物（機能）があった場合、個別利用区に適切な敷地を用意することで、当該機能の区域外への転出を防ぎながら、まちづくりを進めることが可能となる。

当モデルにおいては、不整形な敷地形状にある「銀行」について、個別利用区に整形でかつ街路に面する間口の広い宅地を用意することで、地区内での建替えを可能とし、従前の立地と遜色ない立地で中心市街地に必要な機能を維持できるよう配慮した。

例) モデル地区における「銀行」の建替え環境づくり



□) 個別利用区（施設建築敷地外）の宅地の環境向上

既存建築物を個別利用区に存置する場合と、当該既存建築物を市街地再開発事業の区域から除外して存置する場合の大きな違いは、既存建築物の敷地が個別利用区として再開発事業の中で施設建築敷地と一体的に環境整備が行われるか否かにある。

個別利用区として整備する場合には、

- ① 従前の宅地を整形化し利用価値の高い個別利用区とする
- ② 公共施設を拡充整備するために個別利用区を活用して従前宅地の敷地整序を行う
- ③ 隣接する施設建築敷地の整備内容を、個別利用区との一体的な計画によること

等により、施行区域全体の環境向上が図られ、単独の建替えや、あるいは区域から除外される際には実現し得ない環境を、創り出すことが可能である。

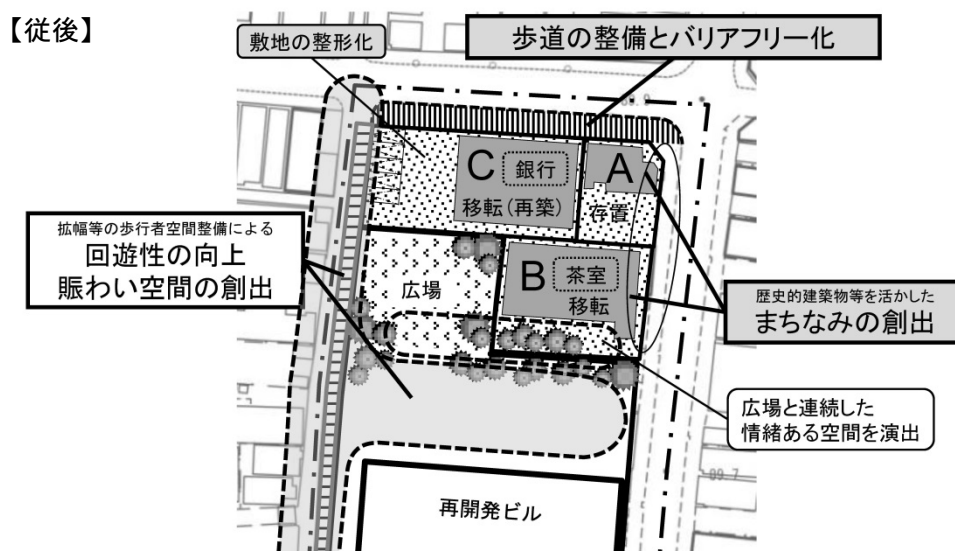
当モデルにおいては、個別利用区に誘導した「蔵」「銀行」「茶室」それぞれに環境の向上を期待できるような整備内容としている。

「蔵」は歴史的な価値がある建築物として、当該建築物が存置されるものとして計画しているが、前面道路において歩道の拡幅整備を行うことによって、より歩行者空間の環境が向上した道路に面する店舗として、商業環境の向上が期待できる計画としている。

「銀行」については、管理上・保安上の理由により単独建物への建替えの意向があるが、従前宅地が不整形であるなどして現地での建替えができない状況にある。また、施行区域の中心に位置しているため、当該敷地を施行区域から除外すると、施設建築敷地が不整形となる。銀行を個別利用区への移転という形で地区内の建替えに誘導するため、敷地内に駐車場が確保できる整形な宅地で、かつ道路に面する間口が従前よりも広く、かつ前面道路において歩道が拡幅整備されるなど、良好な商業・業務環境が期待できる位置に個別利用宅地を用意するものとした。

「茶室」については、著名な建築家が設計したもので、歴史的な価値がある建築物ではあるが、従前は隣接地が青空駐車場になっている等、茶室に相応しい落ち着いた環境が崩れつつあった。そこで、同じく歴史的な価値のある「蔵」と隣接する位置に個別利用区内の宅地を用意し曳家するものとした。これにより、地域資源を活かしたまちづくりが可能となり、観光等に寄与するまちなみの創出ができるものとした。

例) モデル地区における個別利用区と一体となった
環境向上のための整備計画



○宅地の集約による都市機能の誘導

当モデルにおいては、駐車場や空き地の他、老朽化した建築物等の敷地の集約により、約 6,000 m²の施設建築敷地を生み出している。

これにより、「老朽化が進んでいたスーパー」が建替えるために相応しい環境を用意できるだけでなく、住宅や高齢者・子育て支援施設など新たな都市機能の導入を図ることができる環境を創出している。

また、個別利用区を活用した事業においては、個別利用区への既存建物の存置等により土地整備費の軽減が図られる場合には、個別利用区を活用せずに全て除却し権利変換または転出とする従来の再開発事業に比べ、施設建築敷地の整備コストの圧縮が期待できる。(P.100「個別利用区を活用する事業と従来の再開発事業との事業性の比較」を参照)

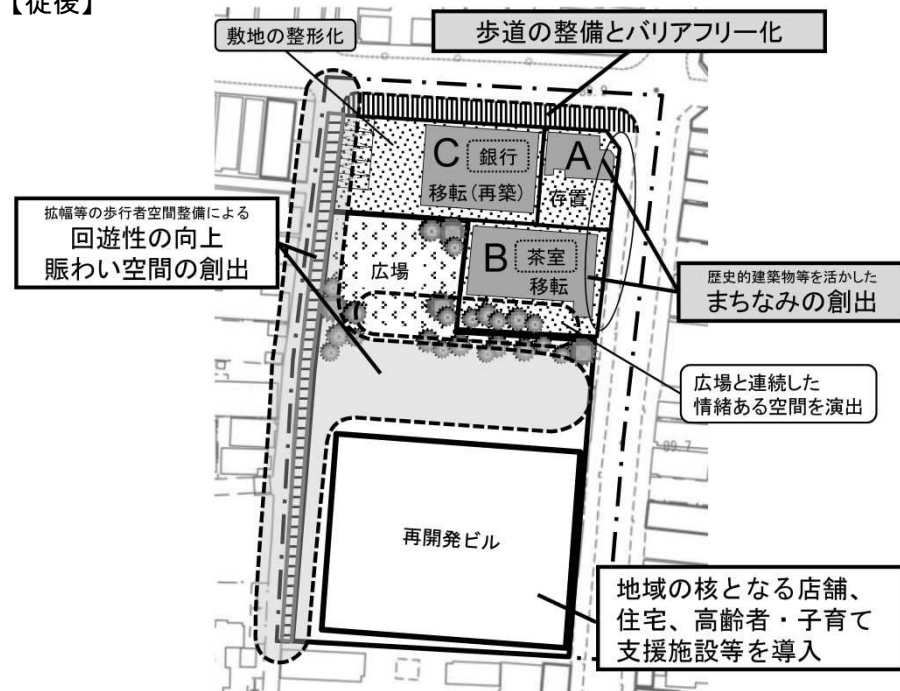
○周辺環境に好循環をもたらす計画づくり

施設建築敷地における外構計画は、個別利用区における環境形成や地区周辺の街区の環境を向上することを目指した計画としている。

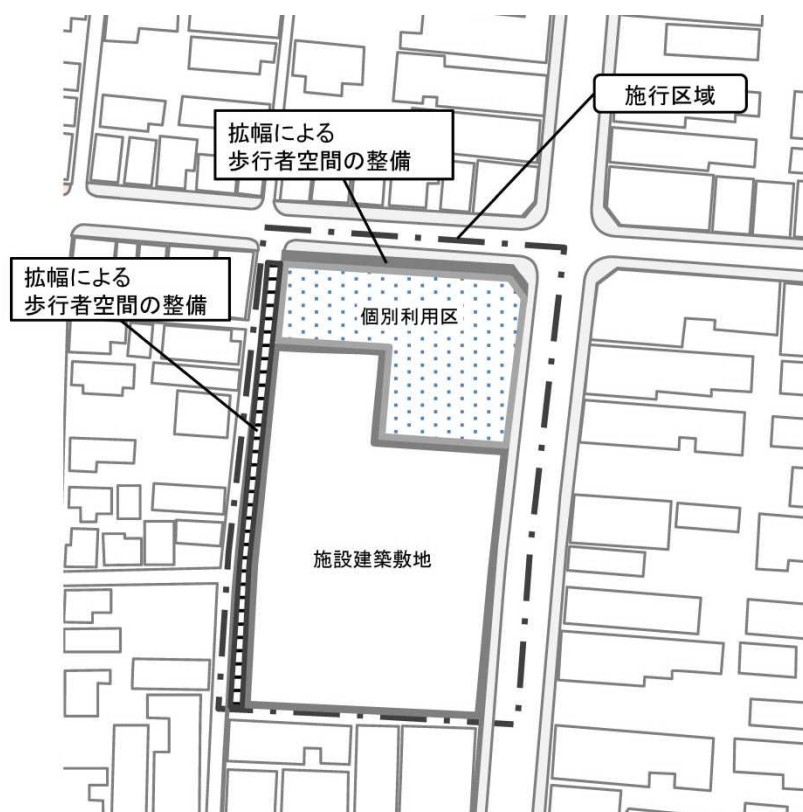
施設建築敷地の駅側に施設建築物を整備し、個別利用区に近い北側は空地とするほか、個別利用区に隣接する位置に敷地内の「広場」を整備する。これにより、個別利用区の宅地周辺の環境が向上し、また駅前通りから周辺街区への来街者の回遊性を高めるなど、当地区における整備の効果が隣接街区にも波及していくことを目指した計画としている。

例) 周辺環境の向上に配慮した計画づくり

【従後】



② 従後土地利用及び施設計画設定



	宅地			公共施設			合計
	施設建築敷地	個別利用区	小計	従前道路	拡幅道路	小計	
面積(㎡)	6,120	2,120	8,240	760	600	1,360	9,600
割合(%)	64%	22%	86%	8%	6%	14%	100%

北側道路	幅員12m → 16m	75 m ×	2m(半断面)	=	150㎡
西側道路	幅員 3m → 6m	150 m ×	3m(全断面)	=	450㎡
拡幅面積 :					600㎡

- ・施設建築物 延床面積（容積対象） 12,240㎡ （計画容積：200%）

従後の土地利用は、地区の約6割強を施設建築敷地とし計画容積200%の施設建築物を整備する方針としている。施設需要としては、既存の生鮮スーパーに対して、その業態に相応しい空間を用意すること、またまちなか居住の推進のため住宅や社会福祉施設の導入等を想定している。

個別利用区においては、茶室、蔵、銀行の3棟が申し出るものと想定し、それぞれに必要な規模の敷地を用意している。歴史的資源としての茶室、蔵を活かした環境づくり、また管理・保安上、共同化せず単独建物とすることを希望する用途としての銀行にそれぞれ相応しい環境を用意することが目的である。

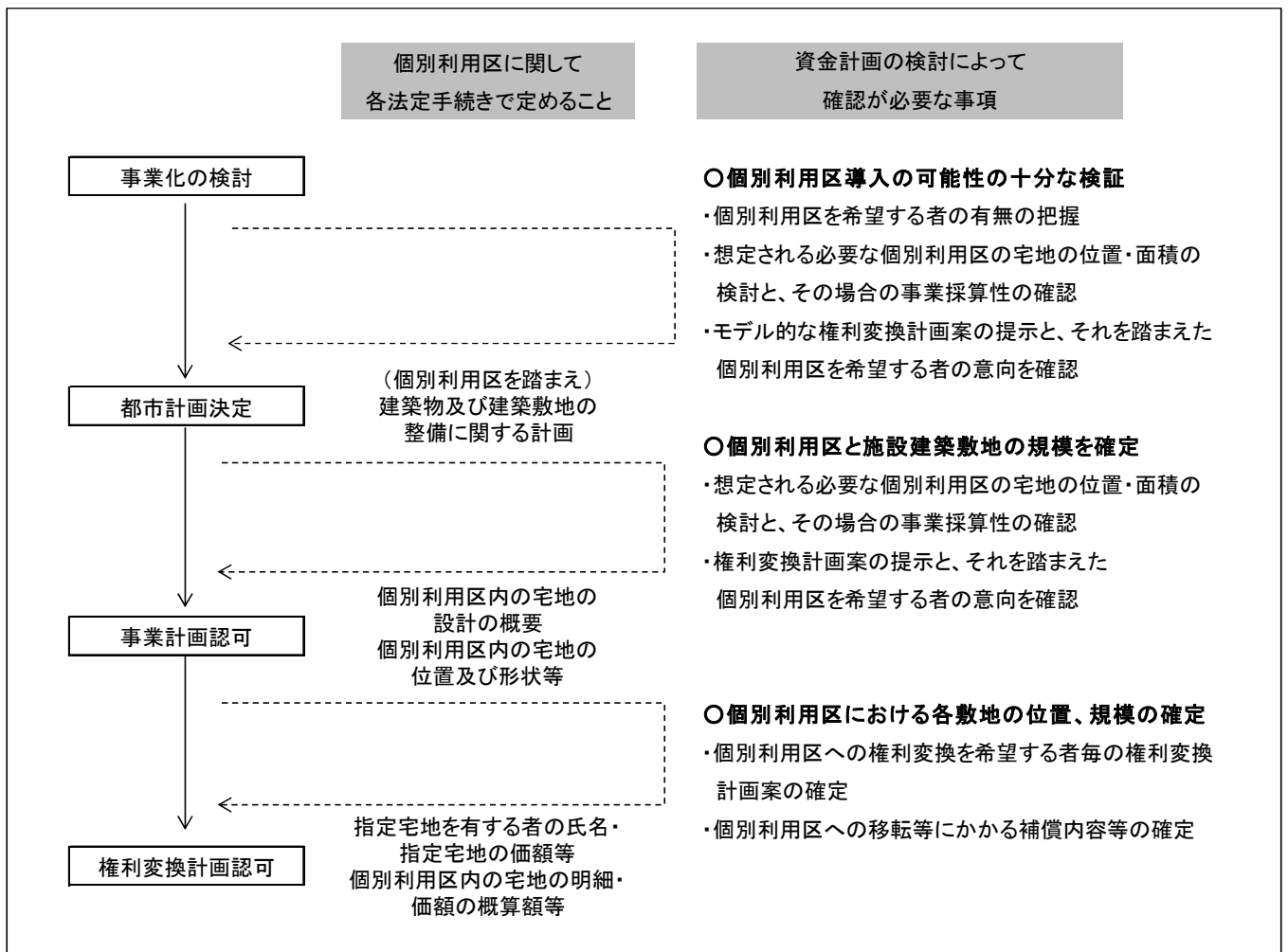
なお、公共施設整備については、「落ち着いた通り」としている北側街路の拡幅整備と、西側の狭隘な街路を拡幅整備することにより、より豊かな歩行者空間を整備し、地域の回遊性を高める計画としている。

(4) 資金計画

モデル地区において計画された個別利用区を導入する市街地再開発事業について資金計画の作成をおこなう。

個別利用区の導入を検討する場合、個別利用区と施設建築敷地のバランスの確認や、個別利用区への権利変換によって必要となる負担金の有無やその水準の確認のため、相応の精度をもった資金計画の作成が求められることに留意が必要である。

事業の流れと資金計画等の検討による確認事項



《支出の部》

資金計画のうち、支出予算については、適切かつ合理的な基準によりその経費を算定し、支出金として計上する必要がある。

1) 事業費の算定

組合施行を想定して、事業費を算定する。

項目	数量	単価	事業費 (百万円)	備考
調査設計計画費			406	
事業計画作成費	9,600 ㎡	15 千円/㎡	144	区域面積×単価
基本設計費	2,587 百万円	2 %	52	建築工事費×設計料率
地盤調査費	3 本	2,400 千円/本	7	調査本数×単価
建築設計費	2,587 百万円	4.5 %	116	建築工事費×設計料率
権利変換計画作成費等	9,600 ㎡	9 千円/㎡	86	区域面積×単価
土地整備費			614	
建築物除却費			106	
非木造	3,528 ㎡	24 千円/㎡	(85)	非木造建物面積×単価
木造	1,548 ㎡	14 千円/㎡	(22)	木造建物面積×単価
整地費	8240 ㎡	0.5 千円/㎡	4	従後敷地面積×単価
補償費			503	
用地補償費	934 百万円	0 %	(0)	従前土地評価×転出率
建物補償費			(371)	
転出(非木造)	0 ㎡	230 千円/㎡	0	従前建物面積×概算評価単価
転出(木造)	0 ㎡	180 千円/㎡	0	従前建物面積×概算評価単価
存置(※)	224 ㎡	0 千円/㎡	0	従前建物面積×概算評価単価
曳家(※)	512 ㎡	50 千円/㎡	26	従前建物面積×概算工事単価
再築(※)	1,920 ㎡	180 千円/㎡	346	従前建物面積×概算補償単価
通損補償費	5,076 ㎡	2 千円/㎡ 13 箇月	(132)	従前建物面積×概算補償単価 ×工事期間
工事費			2,679	
公共施設整備費	600 ㎡	65 千円/㎡	39	拡幅面積×工事単価
建築工事費			2,587	
共同住宅	3,366 ㎡	230 千円/㎡	(774)	法床面積×工事単価
高齢者・子育て施設	4,590 ㎡	200 千円/㎡	(918)	法床面積×工事単価
店舗	4,590 ㎡	195 千円/㎡	(895)	法床面積×工事単価
その他工事費	2,587 千円	2 %	53	
小計			3,698	
事務費	3,698 百万円	2.5 %	92	上記小計×事務費率
借入金利子	3,791 百万円	1.5 %	57	上記小計×想定利率
予備費	3,848 百万円	1.0 %	39	上記小計×予備費率
事業費 合計			3,887	

※個別利用区への申出見込者の建物補償費

個別利用区への申出者は、施設建築物等への権利変換ではなく、個別利用区への存置または移転となる。存置の場合、建物補償費は計上しない。移転の場合は、曳家、再築等、移転方法に応じた補償費を計上する。

《収入の部》

資金計画のうち、収入予算については、収入の確実であると認められる金額を収入金として計上する。

2) 補助金の算定

収入金のうち市街地再開発事業にかかる補助金を算定する。

本試算においては、立地適正化計画等による補助対象事業費の割増は見込んでいない。

項目	基本額 (百万円)	備考	補助額 (百万円)
調査設計計画費	377		252
事業計画作成費	144	全額補助対象とする	97
基本設計費	52	全額補助対象とする	34
地盤調査費	7	全額補助対象とする	5
建築設計費	116	全額補助対象とする	78
権利変換計画作成費	58	6千円/㎡相当を権利変換計画作成費と想定	38
土地整備費	1,083		722
建築物除却費	106	公共施設管理費負担対象建物以外の除却費（本試算では100%）	71
整地費	4	公共施設管理費負担対象外の整地費（本試算では100%）	3
建物補償費	371	公共施設管理費負担対象外の建物補償費（本試算では100%）	247
建物買収費相当額	469	公共施設管理費負担対象外の権利変換対象建物評価（本試算では100%）	313
通損補償費	132	公共施設管理費負担対象外の通損補償費（本試算では100%）	88
工事費(共同施設整備費)	776		517
建築工事費	776	駐車場工事費100%、駐車場以外26%を補助対象とする（本試算では30%相当）	517
公共施設整備費	0	公共施設管理者負担金にて計上	0
その他工事費	0	その他工事費は補助対象外とした	0
合計	2,236		1,491

事業費に対する補助金割合 38.36%

※1：通損補償費は本試算においては事業費の100%を補助対象とみなして算定している。実際の事業においては、施行者と各権利者が協議の上、従前の状況に応じて支払われるが、全てが補助対象と認められない場合があるので留意する。

※2：補助率は、公共施設管理者負担金（組合施行を想定）は10/10とし、市街地再開発事業の補助金は2/3とする。

※3：補助金の算定については「社会資本整備総合交付金交付要綱」における「市街地再開発事業」として算定をおこなった。

3) 公共施設管理者負担金の算定

収入金のうち道路整備費として公共施設管理者が負担するべき金額を算定する。公共施設管理者負担金の対象は道路の拡幅部分に相当する用地補償費と整備費(工事費)である。

項目	数量	単価	負担金 (百万円)	備考
公共施設管理者負担金			163	
用地費及び補償費等	600 m ²	207 千円/m ²	124	拡幅面積×土地単価
本工事費	600 m ²	65 千円/m ²	39	拡幅面積×工事単価

4) 収支のまとめ

《支出の部》

総事業費 3,887 百万円

《収入の部》

市街地再開発補助 1,491 百万円

公共施設管理者負担金 163 百万円

保留床処分金・地権者負担金 2,233 百万円

3,887 百万円

【支出の部】

	支出 (百万円)	構成比
調査設計計画費	406	10.4%
土地整備費	614	15.8%
工事費	2,679	68.9%
その他	189	4.9%
総事業費	3,887	100.0%
権利変換対象資産(個別利用区)	224	
権利変換対象資産(施設建築物)	1,179	
合計	5,290	

【収入の部】

	支出 (百万円)	構成比
市街地再開発補助	1,491	38.4%
公共施設管理者負担金	163	4.2%
保留床等処分金(増土地含む)	2,233	57.4%
収入合計	3,887	100.0%
権利変換対象資産(個別利用区)	224	
権利変換対象資産(施設建築物)	1,179	
合計	5,290	

※1：権利変換対象資産は、施設建築物等へ権利変換を行う者の土地及び建物の従前資産評価相当額、個別利用区への権利変換を申し出た者の従前土地評価の総額である。

※2：個別利用区への権利変換を申し出た者が、建物を移転する場合は、移転のための費用を補償費として受領する形となる。

5) 土地・建物原価の算定

これまで算定した事業費に対して、補助金を控除し、権利変換対象資産額を加えたものが、土地・建物原価となる。ここでは、事業費、補助金、権利変換対象資産評価額をそれぞれ土地に係るコストと建物に係るコストに区分し、土地原価（施設建築敷地、個別利用区宅地、道路の土地原価）、建物原価（施設建築物原価）とを算定する。

項目	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	整備に要する費用 (百万円)	整備に要する費用		配分方法
				土地費 (百万円)	建物費 (百万円)	
調査設計計画費	406	252	154	27	127	
事業計画作成費	144	97	47	22	25	(※)
基本設計費	52	34	18		18	②建物
地盤調査費	7	5	2		2	②建物
建築設計費	116	78	38		38	②建物
権利変換計画作成費等	86	38	48	5	43	③按分
土地整備費	614	409	205	205		①土地
建築物除却費	106	71	35	35		
非木造	(85)	(56)	(28)	(28)		
木造	(22)	(14)	(7)	(7)		
整地費	4	3	1	1		
補償費	503	335	168	168		
用地補償費	(0)	(0)	(0)	(0)		
建物補償費	(371)	(247)	(124)	(124)		
転出(非木造)	0	0	0	0		
転出(木造)	0		0	0		
存置	0	0	0	0		
曳家	26	17	9	9		
再築	346	230	115	115		
通損補償費	(132)	(88)	(44)	(44)		
工事費	2,679	517	2,162	0	2,162	②建物
公共施設整備費	39		39		39	①土地
建築工事費	2,587	517	2,070		2,070	②建物
共同住宅	(774)					
高齢者・子育て施設	(918)					
店舗	(895)					
その他工事費	53		53		53	②建物
小計	3,698	1,178	2,520	232	2,289	
事務費	92		92	8	85	③按分
借入金利子	57		57	5	51	③按分
予備費	39		39	4	36	③按分
事業費 合計	3,887	1,178	2,709	249	2,461	
権利変換資産	個別利用区			224		
	施設建築物			1,179		
建物買収費相当額	工事費充当			0	-313	
公共施設管理者負担金	拡幅部整備費相当額				-39	
土地・建物原価				1,652	2,109	

(※)事業計画作成費は、現況調査費等を①土地費、資金計画作成費等を③按分としている

6) 個別利用区内宅地の価額の概算額の算定

個別利用区内の宅地の価額の概算額は、施行令第28条の2第1項より、原価と時価の範囲で定めなければならない。ただし、原価が時価を超えるときは、時価を概算額とする。



宅地の従後の価額の概算額は、見込額（時価）に左右される場合がある

個別利用区内の宅地の整備に要する費用は前項により248百万円であり、本試算では以下の土地の効用比のとおり差をつけて算定した。（この効用比は、土地の規模や利用効率、既存建物を存置する等による土地負担力の差を考慮して算定したものである。）

上記により算定した「個別利用区内の宅地の整備に要する費用」に従前価額を足し合わせたものを原価とした。

他方、個別利用区内の宅地の見込額（時価）については、道路の拡幅等により、従前宅地評価に対して5%増進するものとして設定する。

例) 蔵の従前価額31百万円×1.05（増進）＝蔵の個別利用区宅地の時価32百万円

原価と時価を比較した場合、蔵と銀行は原価が時価を超えるため、概算額は時価となり、それぞれ、32百万円、139百万円となる。茶室は従前の裏手の土地から表地の土地へ移転することになるため、時価が大きくなるため、原価と時価の範囲において72百万円と定めることとする。

■ 個別利用区内宅地の価額の概算額の算定

	宅地面積 (㎡)	効用比	積数	比率	整備に 要する費用 (百万円) A	従前価額 (百万円) B	土地原価 (百万円) A+B		土地時価 (百万円)	宅地価額 の概算額 (百万円) D	従前との差 (百万円) D-B
個別利用区内の宅地	2,120		1,268	15.87%	39	224	263		245	243	19
蔵	280	50%	140	1.75%	4	31	35	>	32	32	1
茶室	640	45%	288	3.61%	9	61	70	<	74	72	11
銀行	1,200	70%	840	10.52%	26	132	158	>	139	139	7
施設建築敷地	6,120	100%	6,120	76.61%	190						
公共施設(拡幅部分)	600	100%	600	7.51%	19						
合計	8,840		7,988	100.00%	248						

※：個別利用区の宅地の原価（263百万円）と、時価を上限とした概算額（243百万円）の差額、約20百万円は、施設建築物の保留床処分金で回収することを想定

本試算における個別利用区内宅地の価額の概算額は、従前価額に比して差額を生じており、従前の宅地面積と同等の個別利用区内の宅地の面積を取得するために、差額分を増し土地する想定とした。

従前建物を存置、移転する個別利用区においては、存置、移転に必要な敷地の規模である必要があるため、従後資産の規模を減ずることで従前資産と等価としようとする調整には限界がある。個別利用区内の土地価格水準が申出者の負担できる水準に収まり得るかどうかは、個別利用区を導入するにあたって重要な判断ポイントである。

なお、本試算においては、拡幅部分と施設建築敷地については価格差を設けないものとして算定をおこなっている。

7) モデル試算の結果（施設建築物の概要）

a. 施設建築物床単価の算定

本試算では、各敷地における土地原価を配分し、土地・建物原価は以下のとおりとする。

■土地・建物原価

	宅地面積 (㎡)	整備に 要する費用 (百万円) A	権変資産 土地分 (百万円) B	土地原価 (百万円) C=A+B	単価 (千円/㎡)	建物原価 (百万円) D	合計 (百万円) C+D
個別利用区内の宅地	2,120	39	224	263	124	—	263
施設建築敷地	6,120	190	1,074	1,265	207	2,109	3,374
公共施設(拡幅部分)	600	19	105	124	207	—	124
合 計	8,840	248	1,403	1,652	187	2,109	3,760

※：個別利用区の宅地の原価（263 百万円）と、一部時価を上限とした概算額（243 百万円）の差額、約 20 百万円は、施設建築物の保留床処分金で回収することを想定し、施設建築敷地の価額は原価（1,265 百万円）のままとした（P.98「a 個別利用区と施設建築敷地のバランス」参照）

上記で算定した施設建築敷地の土地原価と、施設建築物の建物原価から、施設建築物の一部等（土地＋建物）の価額は 3, 3 7 4 百万円と算定される。

$$\begin{array}{rcl}
 1, 2 6 5 \text{ 百万円} & + & 2, 1 0 9 \text{ 百万円} & = & 3, 3 7 4 \text{ 百万円} \\
 \text{【 土地原価 】} & & \text{【 建物原価 】} & & \text{【 床原価 】}
 \end{array}$$

また床価額を施設建築物の計画床面積で除すことにより、施設建築物の平均床単価が下記のとおり算定される。

$$\begin{array}{rcl}
 3, 3 7 4 \text{ 百万円} & \div & 1 0, 8 9 4 \text{ m}^2 & = & 3 1 0 \text{ 千円/m}^2 \\
 \text{【 床原価 】} & & \text{【 専有面積合計 】} & & \text{【 平均単価 】}
 \end{array}$$

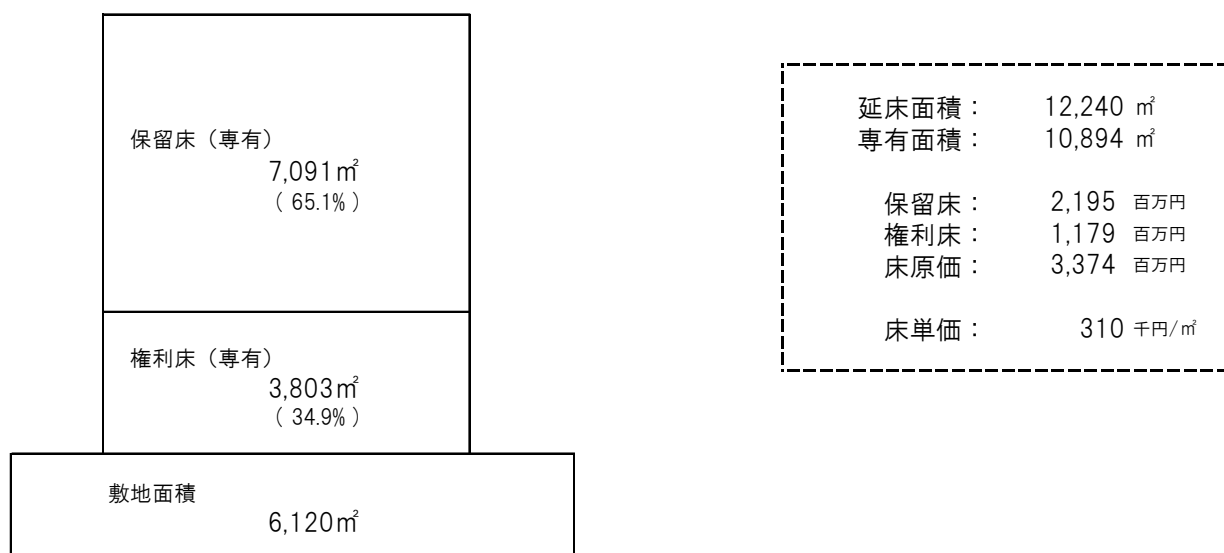
b. 権利床の割合と対建物権利変換率

施設建築物への権利変換対象資産額が1,179百万円であることから、権利者が取得する床面積（専有面積）は以下のように算出される。

$$\begin{array}{rcccl}
 1,179 \text{ 百万円} & \div & 310 \text{ 千円/m}^2 & = & 3,803 \text{ m}^2 \\
 \text{【 権利変換対象資産 】} & & \text{【 専有床単価 】} & & \text{【 権利床専有面積 】}
 \end{array}$$

※：当試算においては、転出率0%、個別利用区への申出者34%（いずれも対従前総資産評価）となっており、施設建築物への権利変換対象者は全権利者の66%（対従前総資産評価）となっている。

【保留床と権利床の規模・価額】



従後の建物の面積が、従前の建物の面積に比べてどの程度の規模になるかを示す対建物変換率は約74.9%（平均）となる。

$$\begin{array}{rcccl}
 3,803 \text{ m}^2 & \div & 5,076 \text{ m}^2 & = & 74.9\% \\
 \text{【 権利床専有面積 】} & & \text{【 従前建物専有面積 】} & & \text{【 対建物変換率 】}
 \end{array}$$

c. 保留床処分価格

保留床面積は7,091㎡（専有面積）、床価額は2,215百万円、専有面積当たりの平均床単価は312千円/㎡となる。仮に住宅315千円/㎡、商業施設273千円/㎡、高齢者・子育て施設350千円/㎡のバランスとし、住宅床を保留床として処分する場合の価格水準を確認する。

住宅を315千円/㎡でデベロッパーに原価で処分した場合、デベロッパーが確保する諸経費及び利益が20%とすると、分譲価格は378千円/㎡、専有70㎡で2,640万円程度となる。この水準での処分の可否が、当該モデルにおける事業成立性判断の一つの目安となることとなる。（本試算の地区においては妥当な水準である。）

保留床（専有）		
	7,091	㎡
	2,215	百万円
	312	千円/㎡
<内訳>		
住宅	商業施設	高齢者・子育て施設
1,892	2,599	2,599
㎡	㎡	㎡
597	710	910
百万円	百万円	百万円
315	273	350
千円/㎡	千円/㎡	千円/㎡
権利床（専有）		
	3,803	㎡
敷地面積		
	6,120	㎡

※：事業成立性の確認に用いる保留床処分価格は、施設原価から求められる保留床処分価額（2,195百万円）に、時価を考慮した個別利用区内の宅地の概算額の設定により生ずる差額（約20百万円）を加算した価額（2,215百万円）とした。

(5) 事業計画を作成する上での留意点について

1) 合意形成上のポイント

- a. 個別利用区によって施設建築物への権利変換・転出以外の選択を可能とする
共同化に馴染みにくい用途に建物を供している等、地権者が共同を望まない場合、従来の市街地再開発事業においては転出するしか選択肢が無かった。また、既存建物を残す場合、既存建物を施設建築物の一部として活用したり、権利者の全員同意によること等が必要であった。

個別利用区の導入によって、①歴史的建築物等の既存建築物を保存・活用したい（当試算においては A「蔵」、B「茶室」が該当すると想定）、②現在の生活環境やコミュニティを維持したい（当試算においては、A「蔵」が該当すると想定）、③管理上共同化ではなく単独で建物を所有したい（当試算においてはC「銀行」が該当するものと想定）といったニーズに対して、権利変換・転出以外の選択肢が用意されることで、街区全体のまちづくりと整合しながら、既存建物を活かした事業化が可能になる。

b. 都市計画の内容による申出できる対象の変化

高度利用地区等の都市計画の定め方によっては、個別利用区内の宅地への存置・移転の申出が可能な者の範囲は以下のように変わることとなる。

個別利用区の導入を前提とする場合には、都市計画決定の段階で、個別利用区の申出対象となる建物の個別条件もふまえた、地区の実情に相応しい高度利用地区等の都市計画の内容を検討する必要がある。



2) 個別利用区導入の事業性を左右するポイント

a. 個別利用区と施設建築敷地のバランス

個別利用区への申し出は、ある程度高度利用されている建物の所有者が申出をおこなう前提となるため、当該地権者は、従前と同等程度の規模で従後土地を所有することが予想される。この場合、個別利用区内宅地の価額が大きくなった場合、個別利用区への申し出をおこなう地権者の負担（増土地に必要な額）が大きくなり、実際には個別利用区への申し出が選択肢になり得ない恐れがある。

また、個別利用区内宅地の価額の概算額は、原価と時価の範囲で定めることとなるが、個別利用区内宅地の原価が大きくなり、時価を超えると、個別利用区内宅地の価額は時価で設定することとなる。その場合、個別利用区内の宅地の原価の一部は、施設建築物の保留床処分金で回収する必要が生じる可能性がある。

もしくは、個別利用区内の宅地の土地価格を抑えるために、個別利用区と施設建築敷地の整備に要する費用の負担割合の調整により、施設建築敷地の土地価格が大きくなり、施設建築物の事業性を圧迫する恐れがある。

これらの場合、土地価格水準だけでなく、個別利用区と施設建築敷地の面積のバランスも事業性を左右する要素となる。

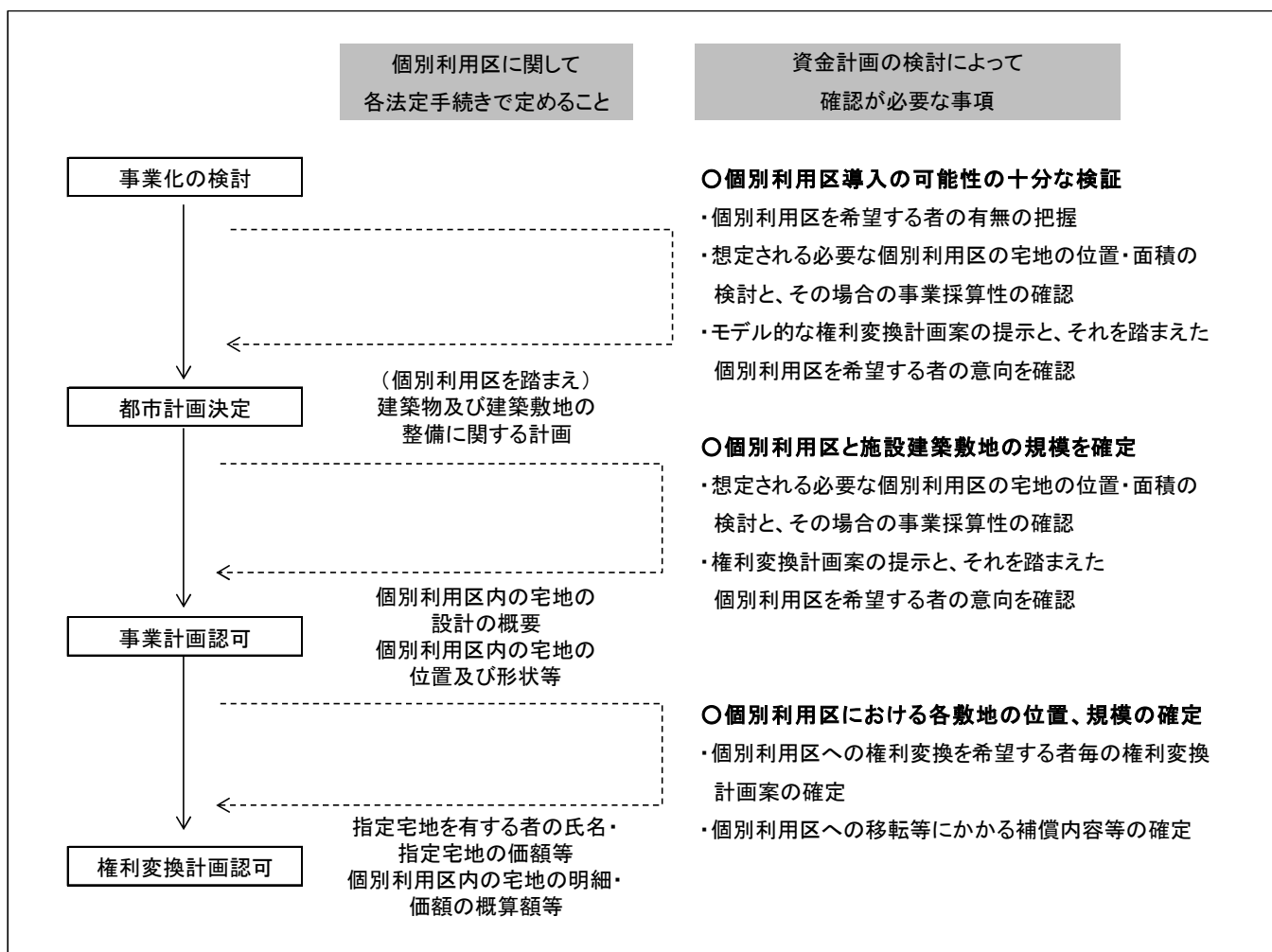
そのため、個別利用区への申出の意向と、事業性の確認は、常に把握しておく必要があり、特に、事業化の検討～都市計画決定までの間で十分に確認し、事業計画や権利変換計画を見据えた都市計画素案にしておくことが重要である。

特に、個別利用区内宅地の価額の見込み額によって、個別利用区への申出の意向に影響がでると考えられるため、事業性の検証と個別利用区への申出の意向の両方を把握し相互に反映していくことが必要である。

※ケーススタディでは、位置・規模等の土地効用比を導入しながら、施設建築敷地・個別利用区宅地の全体で負担すべき土地費を按分することにより、土地価格を算定した。

※ケーススタディでは、裏地にあった茶室が路線価の高い表地に移転しているため、約 11 百万円の増土地、銀行については従後の土地が整形となり土地の効用が増したため約 7 百万円の増し土地となっている。

事業の流れと資金計画等の検討による確認事項<再掲>



b. 個別利用区に移転する建物の扱い

地方都市における個別利用区導入のメリットの一つに、建物を存置することによる、事業全体のクリアランスコストの低減が挙げられる。

一方、個別利用区に申し出る建物を移転とした場合には、「曳家」「再築」など、建物毎に検討が必要であり、建物の状況によっては大きな補償を要することとなり、クリアランスコスト軽減の効果が減じてしまうケースも想定される。

勿論、個別利用区導入の可否は事業費の多寡によってのみ判断されるべきではないが、少なくとも個別利用区導入の可否の判断の際には、個別利用区への申し出対象となる建物について、個別の状況に応じた建物毎の検証が必要となる。

	単価 A	建物面積 B	補償費 A×B
存置(蔵)	—	220㎡	—
曳家(茶室)	50千円/㎡	510㎡	26百万円
再築(銀行)	180千円/㎡	1,920㎡	346百万円

(参考) 個別利用区を活用する事業と従来の再開発事業との事業性の比較

個別利用区を活用した事業と従来の再開発事業との事業性を比較するため、モデル地区において従来の再開発事業を実施した場合の事業試算と比較する。

試算する従来の再開発事業の条件

- ・対象地区はモデル地区である
- ・個別利用区への申し出の対象とした3棟の建築とその敷地は転出扱い
- ・施設建築物は、施設建築敷地の200%相当
- ・歩道の拡幅整備は同等規模(600㎡)を整備するものとする

《支出》

事業費の違いは、①施設建築物が大きいことによる建築設計費、建築工事費が増加したこと、②曳家・再築対象の建物が転出となることによる補償費が増加したこと、この①、②によって事業規模が大きくなり金利、事務費、予備費が増大したこと等による。

○従来の再開発による場合の事業費

項目	数量	単価	事業費 (百万円)	備考
調査設計計画費			472	
事業計画作成費	9,600 ㎡	15 千円/㎡	144	区域面積×単価
基本設計費	3,610 百万円	2 %	72	建築工事費×設計料率
地盤調査費	3 本	2,400 千円/本	7	調査本数×単価
建築設計費	3,610 百万円	4.5 %	162	建築工事費×設計料率
権利変換計画作成費	9,600 ㎡	9 千円/㎡	86	区域面積×単価
土地整備費			1,161	
建築物除却費			170	
非木造	5,448 ㎡	25 千円/㎡	(136)	非木造建物面積×単価
木造	2,284 ㎡	15 千円/㎡	(34)	木造建物面積×単価
整地費				上記に含む
補償費			990	
用地補償費			(224)	3棟の敷地
建物補償費			(494)	
転出(非木造)			346	非木造1棟(銀行)
転出(木造)			148	木造2棟(茶室と蔵)
通損補償費			(273)	
権変者の通損	7,732 ㎡	2 千円/㎡ 13 箇月	201	従前建物面積×概算補償単価 ×工事期間
転出者の工作物等	717 百万円	10 %	72	転出試算×想定単価
工事費			3,722	
公共施設整備費	600 ㎡	65 千円/㎡	39	拡幅面積×工事単価
建築工事費			3,609	
共同住宅	7,874 ㎡	230 千円/㎡	(1,811)	法床面積×工事単価
高齢者・子育て施設	4,590 ㎡	200 千円/㎡	(918)	法床面積×工事単価
店舗	4,515 ㎡	195 千円/㎡	(880)	法床面積×工事単価
その他工事費	3,610 千円	2 %	73	
小計			5,354	
事務費	5,354 百万円	2.5 %	134	上記小計×事務費率
借入金利子	5,488 百万円	1.5 %	82	上記小計×想定利率
予備費	5,571 百万円	1.0 %	57	上記小計×予備費率
事業費 合計			5,627	

《収入》

市街地再開発事業に対する補助金の見込額は、支出額に応じて変動する。施設建築物の規模が大きいことから、他の項目に比べて補助率が低い工事費の比率が大きくなっているため、事業費に対する補助金の割合は、約 34.7% という水準にとどまっている（個別利用区による場合の試算では約 38.4%）

○従来の再開発による場合の再開発補助

項目	基本額 (百万円)	備考	補助額 (百万円)
調査設計計画費	443		295
事業計画作成費	144	全額補助対象とする	96
基本設計費	72	全額補助対象とする	48
地盤調査費	7	全額補助対象とする	5
建築設計費	162	全額補助対象とする	108
権利変換計画作成費	58	全額補助対象とする	38
土地整備費	1,406		938
建築物除却費	170	公共施設管理費負担対象建物以外の除却費（本試算では100%）	114
整地費	0	上記に含む	0
建物補償費	494	公共施設管理費負担対象外の建物補償費（本試算では100%）	329
建物買収費相当額	469	公共施設管理費負担対象外の権利変換対象建物評価（本試算では100%）	313
通損補償費	273	公共施設管理費負担対象外の通損補償費（本試算では100%）	182
工事費（共同施設整備費）	1,083		722
建築工事費	1,083	駐車場工事費100%、駐車場以外26%を補助対象とする（本試算では30%相当）	722
拡幅整備	0	公共施設管理者負担金にて計上	0
その他工事費	0	その他工事費は補助対象外とした	0
合計	2,932		1,955

○公共施設管理者負担金

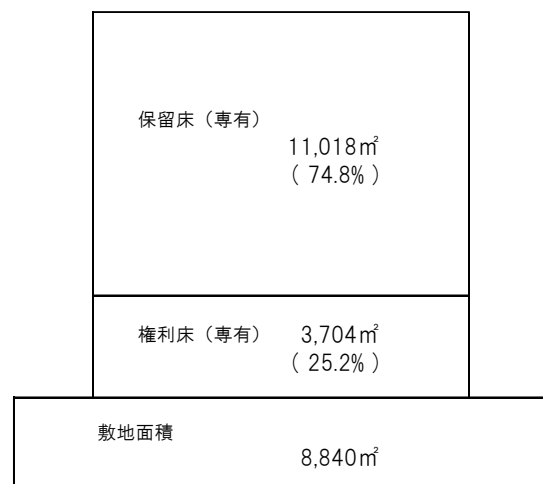
項目	数量	単価	負担金 (百万円)	備考
公共施設管理者負担金			163	
拡幅部分の用地取得費	600 m ²	207 千円/m ²	124	拡幅面積×土地単価
拡幅部分の整備費	600 m ²	65 千円/m ²	39	拡幅面積×工事単価

《床原価》

○土地・建物原価の算定

	事業費 (百万円)
事業支出	5,627
補助金等収入	-2,118
整備コスト(保留床処分金)	3,509
権利変換資産	1,179
土地・建物原価	4,688

延床面積：	16,979 m ²
専有面積：	14,721 m ²
保留床：	3,509 百万円
権利床：	1,179 百万円
床原価：	4,688 百万円
床単価：	318 千円/m ²



《事業性の比較》

本モデル地区における試算結果によれば、従来の再開発事業による場合と比べ、個別利用区による事業計画では、事業費が約3割縮減されている。

個別利用区の導入によって土地整備が抑えられたため、施設建築敷地の規模の縮小により、施設規模が約3割程度小さい施設建築物を建設した場合でも、平均床単価が約2%程度低く抑えられており、床価格を維持しながら保留床の量を約3割以上減ずることを可能としたとも言える。

特に、事業採算性と処分可能な保留床の量のバランス取りに苦労しているような地方都市等においては有用性が高いと考えられる。

なお、個別利用区制度を活用した再開発、通常の再開発ともに権利変換率が7割程度に抑えられているが、立地適正化計画等による補助金の割増（1.35倍）を受ける場合には、権利変換率が概ね8割程度になると見込まれる。

また、こうした個別利用区導入の効果は、個別利用区に申し出る建物の状況や、個別利用区と施設建築敷地のバランスなど、各地区固有の条件によって左右されるため、地区毎の検証が必要である。

○従来の再開発事業による場合

【支出の部】

	支出 (百万円)	構成比
調査設計計画費	472	8.4%
土地整備費	1,161	20.6%
工事費	3,722	66.1%
その他	273	4.8%
総事業費	5,627	100.0%
権利変換対象資産	1,179	
合計	6,807	

【収入の部】

	支出 (百万円)	構成比
市街地再開発補助	1,955	34.7%
公共施設管理者負担金	163	2.9%
保留床処分金	3,509	
収入合計	5,627	100.0%
権利変換対象資産	1,179	
合計	6,807	

○延床面積

16,979 ㎡

○保留床

3,509 百万円 11,018 ㎡

平均単価 318 千円/㎡

○権利床

3,723 ㎡

権利変換率 73.3%

住 宅

6,800 ㎡

2,180 百万円

321 千円/㎡

1,060 千円/坪

商業施設

3,928 ㎡

1,105 百万円

281 千円/㎡

930 千円/坪

高齢者・子育て施設

3,993 ㎡

1,400 百万円

351 千円/㎡

1,160 千円/坪



○個別利用区を活用する場合

【支出の部】

	支出 (百万円)	構成比
調査設計計画費	406	10.4%
土地整備費	614	15.8%
工事費	2,679	68.9%
その他	189	4.9%
総事業費	3,887	100.0%
権利変換対象資産(個別利用区)	224	
権利変換対象資産(施設建築物)	1,179	
合計	5,290	

【収入の部】

	支出 (百万円)	構成比
市街地再開発補助	1,491	38.4%
公共施設管理者負担金	163	4.2%
保留床等処分金(増土地含む)	2,233	57.4%
収入合計	3,887	100.0%
権利変換対象資産(個別利用区)	224	
権利変換対象資産(施設建築物)	1,179	
合計	5,290	

○延床面積

12,240 ㎡

○保留床

2,215 百万円 7,091 ㎡

平均単価 310 千円/㎡

○権利床

3,803 ㎡

権利変換率 74.9%

住 宅

2,907 ㎡

914 百万円

315 千円/㎡

1,040 千円/坪

商業施設

3,993 ㎡

1,086 百万円

272 千円/㎡

900 千円/坪

高齢者・子育て施設

3,993 ㎡

1,388 百万円

348 千円/㎡

1,150 千円/坪

第2編 平成28年改正におけるその他の改正事項

2-1 市街地再開発事業の施行区域の拡充等

市街地再開発事業は、権利変換という強制力をもった処分を伴う事業であることから、どこでも好きなように事業が実施できるのではなく、強権を発動してまで整備すべき地域の条件（施行区域要件：市街地再開発事業を施行することができる区域の要件）が法で定められている。

今般、その施行区域要件について見直しを行ったが、その内容は、

1. 特定用途誘導地区の追加
2. 耐火建築物の算定方法の見直し

の2点からなる。

1. 特定用途誘導地区の追加

<背景>

市街地再開発事業の施行区域は、法第3条第1号の規定により、

- ・ 高度利用地区
- ・ 都市再生特別地区
- ・ 特定地区計画等区域（高度利用地区と同様の内容が定められた地区計画等の区域）

のいずれかの区域内であることが要件とされていた。

これらの高度利用地区等に関する都市計画においては、「建築物の建築面積の最低限度」「建築物の容積率の最低限度」等が定められることとされている。これは、一定以上の建築面積、容積率の建築を促進し、土地の高度利用を目指す地区ということであり、このような地区において、都市計画の実現手段として市街地再開発事業の施行が認められているのであるが、今般、ここに「特定用途誘導地区」を加えることとした。

「特定用途誘導地区」は、平成26年の都市再生特別措置法の改正により追加された地域地区であり、医療施設等の誘導施設を有する建築物に限定して、容積率の緩和等を行うことにより、当該誘導施設の立地を誘導することを目的とするものである。

この特定用途誘導地区に関する都市計画においては、

- ・ 誘導すべき用途
- ・ 誘導施設を有する建築物の容積率の最高限度
- ・ 建築物の高さの最高限度（市街地の環境を確保するために必要な場合に限る。）

を定めることとされているが、都市機能の集約が望まれる中心市街地においては、土地の利用が細分化され、低層の空き家・空き店舗や駐車場等の低未利用地が散在すること等により、立地適正化計画に定められた誘導施設を整備するだけの十分な規模の敷地が確保できない地域も存在するところである。

こうした状況を踏まえ、当該誘導施設の立地が求められる街区において、敷地の統合や中高層建築物の建築による土地の高度利用と医療・介護施設、子育て支援施設等の誘導施設を整備を促進するため、今回の都市再生特別措置法の改正により、土地の

合理的かつ健全な高度利用を図るため必要な場合にあつては、特定用途誘導地区に関する都市計画に「建築物の容積率の最低限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」を定めることができることとした。

これにより、医療施設等の誘導施設の立地が求められる街区において、敷地の統合や中高層建築物の建築が促進され、誘導施設の整備と土地の高度利用が図られることが期待される。

しかしながら、各土地所有者等の自発的な建築活動や任意の再開発に向けた相互の調整に期待するばかりでは、誘導施設の整備や土地の高度利用が実現されるまでに相当な期間を要することも想定される。

このため、誘導施設の導入を目的とした街区の再整備と土地の高度利用を早期に実現する必要がある場合に、市街地再開発事業の手法を活用することが可能となるよう、市街地再開発事業の施行区域として、「建築物の容積率の最低限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」が定められた特定用途誘導地区の区域を追加することとしたものである。

<制度概要>

特定用途誘導地区に関する都市計画には、地域地区の種類、位置、区域及び面積等のほか、

- (イ) 建築物等の誘導すべき用途及びその全部又は一部を当該用途に供する建築物の容積率の最高限度
- (ロ) 当該地区における土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため必要な場合にあつては、建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度
- (ハ) 当該地区における市街地の環境を確保するため必要な場合にあつては、建築物の高さの最高限度

の3点について、特定用途誘導地区に定める事項として追加された（都市再生特別措置法第109条第2項）。

更に、市街地再開発事業を施行できる区域の要件について、高度利用地区、都市再生特別地区及び特定地区計画区域内に、特定用途誘導地区内であることが追加されたことに伴い、特定用途誘導地区内で市街地再開発事業の施行が可能となった。（法第3条第1号）。

なお、この特定用途誘導地区には、建築物の容積率の最低限度及び建築面積の最低限度が定められている必要がある（法第2条の2第1項第3号）。

<留意事項>

本改正は、個人施行市街地再開発事業の区域要件の追加（法2条の2第1項第3号）及び市街地再開発事業を都市計画決定する際の施行区域の要件（法第3条第1号）であり、第一種市街地再開発事業のみではなく、第二種市街地再開発事業にも同様に適用される（法第3条の2第1号）。

【参照条文】

都市再生特別措置法 第109条 (略)

- 2 特定用途誘導地区に関する都市計画には、都市計画法第八条第三項第一号及び第三号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 建築物等の誘導すべき用途及びその全部又は一部を当該用途に供する建築物の容積率の最高限度
 - 二 当該地区における土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため必要な場合にあつては、建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度
 - 三 当該地区における市街地の環境を確保するため必要な場合にあつては、建築物の高さの最高限度

(市街地再開発事業の施行)

第2条の2 次に掲げる区域内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者又はこれらの宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域内の宅地以外の土地について第一種市街地再開発事業を施行することができる。

- 一 高度利用地区（都市計画法第八条第一項第三号の高度利用地区をいう。以下同じ。）の区域
- 二 都市再生特別地区（都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第三十六条第一項の規定による都市再生特別地区をいう。第三条において同じ。）の区域
- 三 特定用途誘導地区（都市再生特別措置法第百九条第一項の規定による特定用途誘導地区をいい、建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度が定められているものに限る。第三条において同じ。）の区域
- 四 都市計画法第十二条の四第一項第一号の地区計画、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号。以下「密集市街地整備法」という。）第三十二条第一項の規定による防災街区整備地区計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和五十五年法律第三十四号）第九条第一項の規定による沿道地区計画の区域（次に掲げる条件の全てに該当するものに限る。第三条第一号において「特定地区計画等区域」という。）

イ (略)

ロ 地区整備計画等において都市計画法第八条第三項第二号チに規定する高度利用地区について定めるべき事項（特定建築物地区整備計画において建築物の特定地区防災施設に係る間口率（密集市街地整備法第三十二条第三項に規定する建築物の特定地区防災施設に係る間口率をいう。）の最低限度及び建築物の高さの最低限度が定められている場合並びに沿道地区整備計画において建築物の沿道整備道路に係る間口率（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第六項第二号に規定する建築物の沿道整備道路に係る間口率をいう。）の最低限度及び建築物の高さの最低限度が定められている場合にあつては、建築物の容積率の最低限度を除く。）が定められていること。

ハ (略)

2～6 (略)

(第一種市街地再開発事業の施行区域)

第3条 都市計画法第十二条第二項の規定により第一種市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域は、第七条第一項の規定による市街地再開発促進区域内の土地の区域又は次に掲げる条件に該当する土地の区域でなければならない。

- 一 当該区域が高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区又は特定地区計画等区域内にあること。
- 二 当該区域内にある耐火建築物（建築基準法第二条第九号の二に規定する耐火建築物をいう。以下同じ。）で次に掲げるもの以外のものの建築面積の合計が、当該区域内にある全ての建築物の建築面積の合計のおおむね三分の一以下であること又は当該区域内にある

耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの敷地面積の合計が、当該区域内の全ての宅地の面積の合計のおおむね三分の一以下であること。

イ～ハ (略)

ニ 建築面積が、当該区域に係る高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区、地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画に関する都市計画（以下「高度利用地区等に関する都市計画」という。）において定められた建築物の建築面積の最低限度の四分の三未満であるもの

ホ 容積率（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計を算定の基礎とする容積率。以下同じ。）が、当該区域に係る高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最高限度の三分の一未満であるもの

へ (略)

三・四 (略)

2. 耐火建築物の算定方法の見直し

<制度概要>

市街地再開発事業の施行区域は、高度利用地区等の区域内であることに加え、法第3条第2号の規定により、耐火建築物の割合が全建築物のおおむね 1/3 以下である土地の区域でなければならないとされているが、従来、建築面積が 150 m²未満の建築物は耐火建築物に含めないこととされている。

これは、小規模で利用効率の悪い耐火建築物が存在する土地について市街地再開発事業の施行区域として都市計画決定することが可能となるよう講じられた措置だが、耐火建築物に含めないこととする建築物の規模を一律に 150 m²未満としていたため、150 m²以上の大規模土地利用を推進すべき地区や、150 m²未満の比較的小規模な土地利用を許容すべき地区において、必ずしも地域の実情に応じて市街地再開発事業の施行区域を設定することができないという課題があった。

このため、地域の実情に応じて市街地再開発事業の施行区域を決定することが可能となるよう、今般、この 150 m²という一律の基準を撤廃し、代わりに、「高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の建築面積の最低限度の 3/4 未満のもの」を耐火建築物として扱わないこととしたものである。

<制度概要>

市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域は、当該区域内のある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの建築面積の合計が当該区域内にあるすべての建築物の建築面積のおおむね 1/3 以下であること、又は、次に掲げるもの以外のものの敷地面積の合計が、当該区域内のすべての宅地面積の合計のおおむね 1/3 以下である必要がある。

(イ) 地階を除く階数が 2 以下であるもの

(ロ) 政令で定める耐用年限の 2/3 を経過しているもの

(ハ) 災害その他の理由により (ロ) と同程度に機能が低下しているもの

- (ニ) 建築面積が、高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の建築面積の最低限度の3/4未満のもの
- (ホ) 容積率が、高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最高限度の1/3未満のもの
- (ハ) 都市計画決定された公共施設の整備に伴い除去すべきもの

上記の(ニ)は建築面積が150㎡未満であったが、今回の法改正で、地域の実情に合わせて、高度利用地区等に連動することとしている（法第3条第2号）。

<留意事項>

2-3 3.(2)のとおり、個別利用区に係る申出を行うことができる者の要件に、「容積率及び建築面積が、高度利用地区等に関する都市計画に定められたそれぞれの最低限度を超えるものとして規約等で定める数値以上である建築物」を存置又は移転することを目的とする場合と規定されたところである。そのため、高度利用地区等で定める「建築面積の最低限度」は個別利用区に係る申出と施行区域における耐火建築物の算定方法の両方に影響があることについて、十分に留意する必要がある。

法第3条第2号ホにおける容積率には、「同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計を算定の基礎とする容積率」と明記されている。

建築面積について、同一敷地内に2以上の建築物がある場合においても同様に、その建築面積の合計を用いて確認することとなる。

<参考>市街地再開発事業の施行区域の拡充等

(現行)

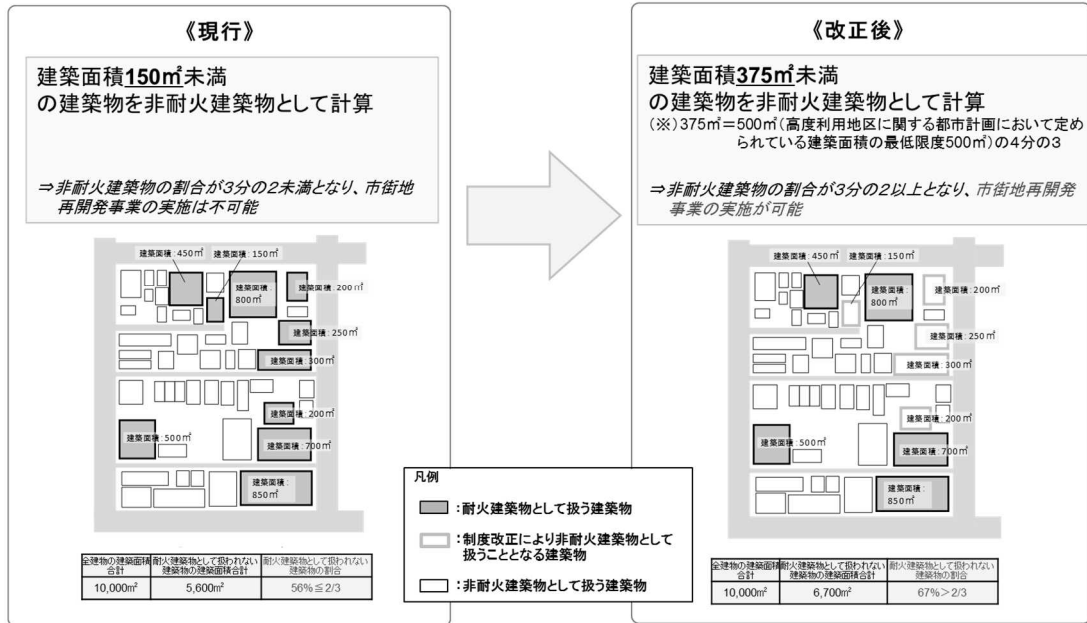
(改正後)

- 高度利用地区、都市再生特別地区、特定地区計画等区域内
- 耐火建築物(※)の建築面積の合計が全ての建築物の建築面積の合計のおおむね3分の1以下、又は耐火建築物の敷地面積の合計が全ての宅地面積の合計のおおむね3分の1以下
 - (※)(イ)地階を除く階数が2以下であるもの
 - (ロ)政令で定める耐用年限の3分の2を経過しているもの
 - (ハ)災害その他の理由により機能が低下しているもの
 - (ニ)建築面積が150㎡未満のもの
 - (ホ)容積率の最高限度の3分の1未満であるもの
 - (ハ)都市計画決定された公共施設の整備に伴い除去すべきものを除く。
- 十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全
- 土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献

- 高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区(建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度が定められているものに限る。)、特定地区計画等区域内
- 耐火建築物(※)の建築面積の合計が全ての建築物の建築面積の合計のおおむね3分の1以下、又は耐火建築物の敷地面積の合計が全ての宅地面積の合計のおおむね3分の1以下
 - (※)(イ)地階を除く階数が2以下であるもの
 - (ロ)政令で定める耐用年限の3分の2を経過しているもの
 - (ハ)災害その他の理由により(ロ)と同程度に機能が低下しているもの
 - (ニ)建築面積が高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築面積の最低限度の4分の3未満のもの
 - (ホ)容積率の最高限度の3分の1未満であるもの
 - (ハ)都市計画決定された公共施設の整備に伴い除去すべきものを除く。
- 十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全
- 土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献

<参考> 耐火建築物の算定方法の見直し

<高度利用地区に関する都市計画において建築面積の最低限度が500㎡と定められている地区の場合>



2-2 共有土地に係る組合員数の算定方法の見直し

<背景>

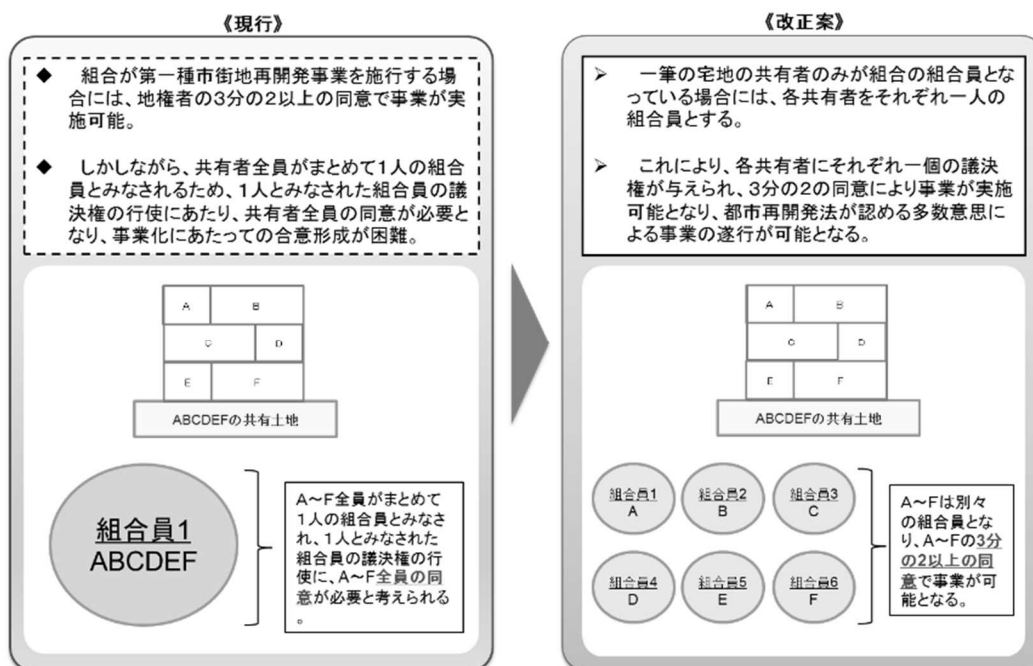
従来、組合が第一種市街地再開発事業を施行する場合における組合員数の算定にあたっては、法第20条第2項の規定により、施行地区内の宅地又は借地権が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなすこととされていたため、この数人が共有する一筆の宅地のみを施行地区として事業を施行する場合には、組合員は合計で1名のみとなっていた。法第37条の規定により、組合員は各一個の議決権を有することとされているが、上記の場合には議決権が全部で一個のみとなることから、議決権の行使を通じた組合運営に際して不合理が生じるとの課題があった。

このため、今般、法第20条第2項にただし書を追加し、組合が第一種市街地再開発事業を施行する場合において、宅地の共有者のみが組合の組合員となっている場合に、各共有者をそれぞれ別々の組合員として取り扱うこととしたものである。

<制度概要>

宅地又は借地権が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなすことについて、当該宅地の共有者（参加組合員がある場合にあっては、参加組合員を含む。）のみが組合の組合員となっている場合は、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱うこととする（法第20条第2項）。

<参考> 共有土地に係る組合員数の算定方法の見直し



<留意事項>

法 20 条第 2 項同ただし書が適用される場合としては、以下の場合を想定している。

- ・ 施行地区内の宅地が借地権の設定されていない一筆の共有宅地のみである場合
- ・ 施行地区内の宅地が借地権の設定されていない複数筆の共有宅地のみで各宅地の共有者が同一の場合

また、法 20 条は、組合設立後における組合員数の算定方法を規定するものであり、組合設立時に必要な同意者数の算定については、これまでと同様、法第 14 条第 2 項において準用する法第 7 条の 2 第 5 項の規定によることとなる。

なお、今般の共有宅地に係る組合員数の算定方法の見直しにより、今後、1 つの敷地に老朽化した複数の共同住宅が存在する、いわゆる住宅団地の再生を図るために市街地再開発事業が活用されることが見込まれるところ、住宅団地を対象とする市街地再開発事業についても、その施行区域は法第 3 条各号に掲げる要件に該当する必要がある。この際、住宅団地においては、敷地が共有化され、必ずしも土地の利用が細分されていない場合もあるが、十分な公共施設がないこと等により土地の利用状況が著しく不健全であると認められる場合には、法第 3 条第 3 号に掲げる条件に該当し得るものである。

2-3 施設建築敷地内の都市高速鉄道に関する特例

<背景>

市街地再開発事業においては、法第 87 条の規定により、権利変換期日において、従前の土地を目的とする所有権以外の権利は、法律に別段の定めがあるものを除き消滅することとされている。

このため、市街地再開発事業の施行地区内において鉄道事業者が区分地上権を設定して地下鉄を設置している場合には、法第 110 条の規定により関係権利者の全員の同意を得て特別な定めをする場合を除き、当該地下鉄の設置を目的とする区分地上権が市街地再開発事業の施行に伴い消滅するという課題がある。

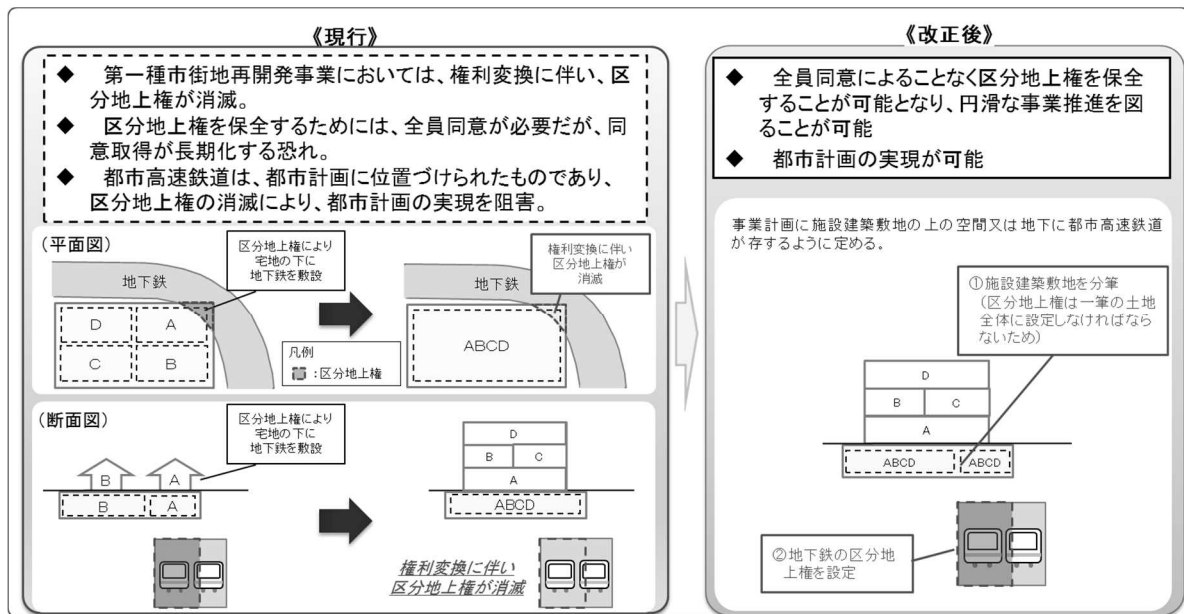
今般、不特定多数の旅客の輸送を担う鉄道の公共性に鑑み、都市高速鉄道を整備する立体的な範囲が定められている場合であって、当該範囲が施設建築敷地の上空又は地下にある場合には、事業計画において、施設建築敷地の上空又は地下に都市高速鉄道が存するように定めることができることとしたものである。

<制度概要>

- ・都市計画法第 11 条第 1 項第 1 号に定める都市高速鉄道（同条第 3 号における立体的な範囲を都市計画に定めているものに限る。）の区域をその施行地区に含む市街地再開発事業のうち施設建築敷地を立体的に利用する必要があるものとして、都市計画法第 11 条第 3 項に定める都市高速鉄道を整備する立体的な範囲を都市計画に定められているものについては、事業計画において、施設建築敷地の上の空間又は地下（いずれも都市計画に定められている立体的な範囲内に位置するものに限る。）に都市高速鉄道が存するように定めることができる。
- ・事業計画において、都市高速鉄道が存するように定めた場合においては、権利変換計画は、法 75 条第 1 項の「権利変換計画は、1 個の施設建築物の敷地は 1 筆の土地となるものとして定めなければならない。」の規定によらず、「都市高速鉄道が存することとなる部分」については、それ以外と別の筆の土地となるものとして定めなければならない。
- ・上記「都市高速鉄道が存することとなる部分」には、区分地上権を設定しなければならない。なお、当該区分地上権は、権利変換計画において、当該都市高速鉄道の管理者に帰属するように定めなければならない。
- ・事業計画において、都市高速鉄道が存するように定めた場合においては、権利変換計画において、法 73 条第 1 項各号に掲げる権利変換計画に定める事項のほか、区分地上権の明細、帰属、存続期間その他の条件の概要を定めなければならない。

（以上、法 109 条の 3、法 118 条 25 の 2。）

<参考> 施設建築敷地内の都市高速鉄道に関する特例



<留意事項>

法 109 条の 3 第 1 項及び第 118 条の 25 の 2 第 1 項に規定する「都市高速鉄道が存するように定める」とは、鉄道が先行的に整備されている場合において、当該鉄道を存置して市街地再開発事業を施行することをいうものである。

この場合、事業計画の決定段階において必ずしも鉄道の整備が完了していることを要するものではなく、市街地再開発事業がその施行地区内の権利を変換する手法であることに鑑み、法第 68 条の土地調書において都市高速鉄道の区分地上権が記載されていれば足りるものである。当該市街地再開発事業の権利変換計画において新たに区分地上権を設定する場合には本規定は適用ならず、今までの制度と同様、法第 110 条の規定により関係権利者の全員の同意を得て、例外的な権利変換計画の定め方をすることが必要である。

【参照条文】

(施設建築敷地内の都市高速鉄道に関する特例)

第109条の3 都市計画施設の区域をその施行地区に含む第一種市街地再開発事業のうち施設建築敷地を立体的に利用する必要があるものとして政令で定めるものについては、事業計画において、施設建築敷地の上の空間又は地下（いずれも政令で定める範囲内に位置するものに限る。）に都市高速鉄道が存するように定めることができる。

2 前項の規定により事業計画において施設建築敷地の上の空間又は地下に都市高速鉄道が存するように定めた場合においては、権利変換計画は、第七十五条第一項の規定にかかわらず、一個の施設建築物の敷地のうちその上の空間又は地下に都市高速鉄道が存することとなる部分（以下この項において「一個の施設建築物の敷地の都市高速鉄道部分」という。）については、それ以外の部分と別の筆の土地となるものとして定めなければならない。この場合において、当該一個の施設建築物の敷地の都市高速鉄道部分は、特別の事情がない限り、一筆の土地となるものとして定めなければならない。

3 前項前段に規定する場合においては、権利変換計画は、施設建築敷地のうちその上の空間

又は地下に都市高速鉄道が存することとなる部分（以下「施設建築敷地の都市高速鉄道部分」という。）には、第七十五条第二項に定めるもののほか、当該都市高速鉄道の所有を目的とする民法第二百六十九条の二第一項の地上権が設定されるものとして定めなければならない。

- 4 第二項前段に規定する場合においては、権利変換計画において、従前より存する都市高速鉄道に係る前項に規定する地上権は、当該都市高速鉄道の管理者に帰属するように定めなければならない。
- 5 第二項前段に規定する場合においては、権利変換計画において、第七十三条第一項各号に掲げる事項のほか、国土交通省令で定めるところにより、第三項に規定する地上権の明細及びその帰属並びにその存続期間その他の条件（民法第二百六十九条の二第一項後段の制限を加える場合にあっては、その制限を含む。）の概要を定めなければならない。
- 6 第二項から前項までの規定により権利変換計画を定めた場合においては、施設建築敷地の都市高速鉄道部分には、第八十八条第一項に定めるもののほか、権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、民法第二百六十九条の二の規定により都市高速鉄道の所有を目的とする同条第一項の地上権が設定されたものとみなす。
- 7 第八十八条第六項の規定は、前項の規定による地上権の設定について準用する。

（施設建築敷地内の都市高速鉄道に関する特例）

第118条の25の2 都市計画施設の区域をその施行地区に含む第二種市街地再開発事業のうち施設建築敷地を立体的に利用する必要があるものとして政令で定めるものについては、事業計画において、施設建築敷地の上の空間又は地下（いずれも政令で定める範囲内に位置するものに限る。）に都市高速鉄道が存するように定めることができる。

- 2 第百九条の三第二項から第五項までの規定は、前項の規定により事業計画において施設建築敷地の上の空間又は地下に都市高速鉄道が存するように定めた場合の管理処分計画について準用する。この場合において、同条第二項中「第七十五条第一項」とあるのは「第百十八条の十において準用する第七十五条第一項」と、同条第三項中「第七十五条第二項に定めるもののほか、当該都市高速鉄道」とあるのは「当該都市高速鉄道」と、同条第五項中「第七十三条第一項各号」とあるのは「第百十八条の七第一項各号」と読み替えるものとする。
- 3 前項において準用する第百九条の三第二項から第五項までの規定により管理処分計画を定めた場合においては、施設建築敷地の都市高速鉄道部分には、当該施設建築敷地の施設建築物に係る第百十八条の十七の規定による公告の日の翌日において、管理処分計画の定めるところに従い、民法第二百六十九条の二の規定により都市高速鉄道の所有を目的とする同条第一項の地上権が設定されたものとみなす。
- 4 第八十八条第六項の規定は、前項の規定による地上権の設定について準用する。

2-4 施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合の特則の拡充

<背景>

特定建築者を公募により決定する場合には、法第99条の3第2項の規定により、事業計画及び権利変換計画に適合する建築計画を有する者を選定することとされている。このため、特定建築者を公募により決定する場合には、その時点は、事業計画及び権利変換計画が作成された後とならざるを得ない。

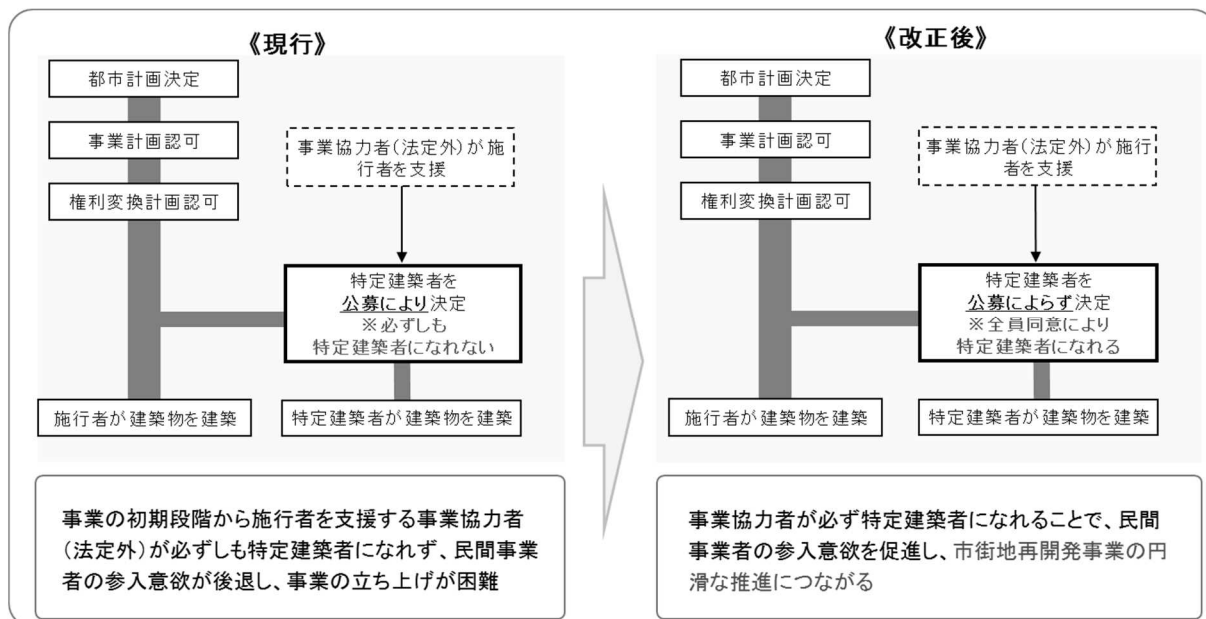
他方、施行者としては、早期の事業段階から民間事業者の有するノウハウの活用を図るため、実務上、法的な位置付けのない事業協力者を公募により選定することで対応を図っている例も見られたところだが、施行者は、将来的に特定建築者として選定することを事業協力者に確約することができないため、結果として、民間事業者が事業協力者になることに躊躇することが懸念されていたところである。

このため、法第110条の規定により関係権利者の全員の同意を得て権利変換を行う場合には、特定建築者を公募をしないで決定することができることとし、事業の初期段階において、将来特定建築者となるべき民間事業者の有するノウハウを活用することができるようにするものである。

<制度概要>

施行者は、権利変換期日に生ずべき権利の変動その他権利変換の内容につき、施行地区内の土地又は物件に関し権利を有する者及び参加組合員又は特定事業参加者の全ての同意を得たときは、法99条の3に規定される、特定建築者の公募原則の規定は適用せず、権利変換を定めることができる（法第110条第1項）。

<参考> 施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合の特則の拡充



<留意事項>

特定建築者は地方公共団体が施行する市街地再開発事業での活用実績が多いが、本制度は、地方公共団体の契約に係る地方自治法等の関係法令の適用に変更を加えるものではないため、施行者が地方公共団体である場合には、事業協力者等の選定にあたって関係法令が適用になることとなる。

2-5 施設建築敷地を一筆の土地としないこととする特別

<背景>

第一種市街地再開発事業の権利変換計画は、法第 110 条の規定により関係権利者の全員の同意を得て特別な定めをする場合を除き、法第 75 条第 1 項の規定により、一個の施設建築敷地が一筆の土地となるものとして定めなければならないこととされている。

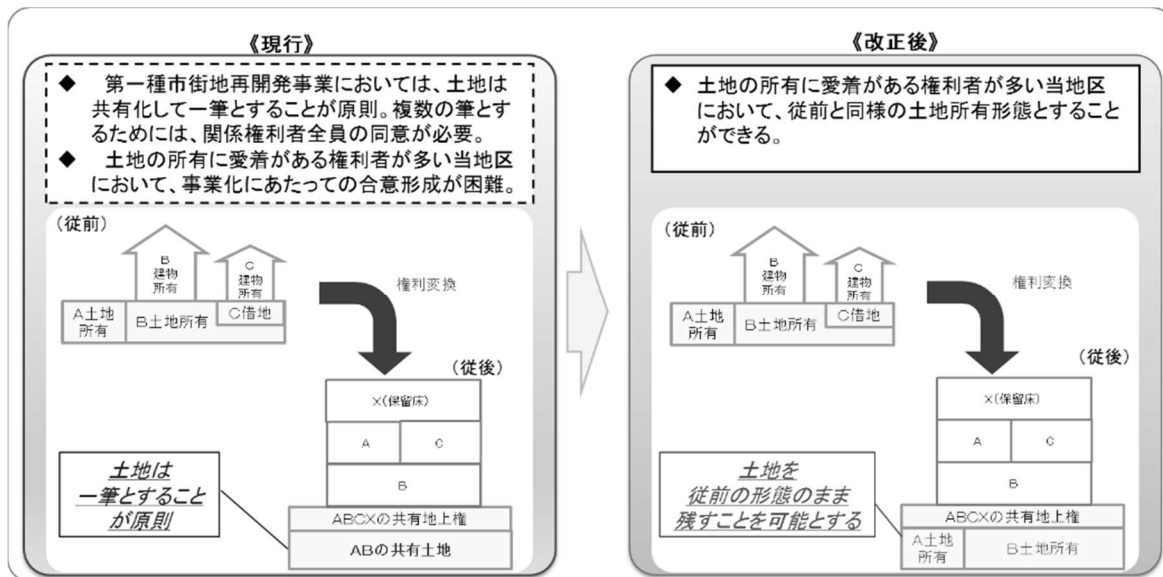
しかしながら、地方都市を中心に、「先祖代々の土地であるため、土地に愛着があり、土地を単独で所有したい」「土地共有に対する抵抗感がある」といったことを理由に一筆の土地となることに反対する地権者が存在し、円滑な合意形成が図られない例も見られたところである。

このため、施行地区内の宅地の所有者の数が僅少であり、従前の土地所有形態を残した権利変換を行うことが事業遂行の支障とならない場合など、法第 75 条第 1 項の規定により権利変換計画を定めることが適当でない認められる特別の事情があるときは、同項の規定にかかわらず、一個の施設建築物に係る敷地が二筆以上の土地となるものとして権利変換計画を定めることができることとするものである。

<制度概要>

- ・ 施行者は、施行地区内の宅地の所有者の数が僅少であることその他の特別の事情がある場合において、法 75 条第 1 項の「権利変換計画は、1 個の施設建築物の敷地は 1 筆の土地となるものとして定めなければならない。」の規定によらないで権利変換計画を定めることが適当であると認めるときは、同項の規定にかかわらず、1 個の施設建築物の敷地が二筆以上の土地となるものとして権利変換計画を定めることができる（法第 110 条の 4 第 1 項）。
- ・ 上記の場合における権利変換計画においては、施行地区内に宅地（指定宅地を除く。）を有する者に対して与えられる施設建築敷地は、それらの者が有する宅地の位置、地積、環境及び利用状況とそれらの者の相互間に不均衡が生じないように、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならない（法第 110 条の 4 第 2 項）。

<参考> 施設建築敷地を一筆の土地としないこととする特則



<留意事項>

本特例を活用する場合には、法第 110 条の 4 第 2 項の規定により、「施行地区内に宅地（指定宅地を除く。）を有する者に対して与えられる施設建築敷地は、それらの者が有する宅地の位置、地積、環境及び利用状況とそれらの者に与えられることとなる施設建築敷地の位置、地積及び環境とを総合的に勘案して、それらの者の相互間に不均衡が生じないように、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならない」こととなる。これは、土地区画整理事業における照応の原則と同様の考え方によるものであり、地権者の意に反する形で土地を合筆することはできないと考えられる。

また、宅地の所有者が多い場合には、各権利者に与えられるべき施設建築敷地を設計することが技術的に困難になると考えられるため、法文上は、「施行地区内の宅地の所有者の数が僅少である」場合を代表例として挙げているが、必ずしも宅地の所有者が僅少であることを求めるものではなく、

- ・公共施設整備により、従前と施設建築敷地が全く同じ形状でない場合や、転出者がいる等、従前の土地所有形態はほぼ残っているものの全く同じではない場合
- ・転出者分の全部又は一部は施行者に帰属され又は保留床取得者による取得がなされる場合

等、施行者が各権利者に与えられるべき施設建築敷地を設計することが技術的に可能であり、事業の施行に支障を生じない場合には、本特例を活用することが可能であると考えられる。

また、法 110 条の 4 第 1 項に規定する「施行地区内の宅地の所有者の数が僅少であることその他の特別な事情がある場合」とは、

- ・宅地の所有者が 10 名程度であること

- ・宅地の所有者が 10 名程度を超えるものの、大人数で共有されている宅地が多く、土地の筆数が少ないこと
 - ・宅地の所有者が 10 名程度を超えるものの、公共施設の整備に伴う土地の区画形質の変更がなく、従前の宅地の所有形態をそのまま残すことができること
- 等の事情があり、施設建築敷地を二筆以上として定めたとしても、事業遂行上の支障がない場合を想定している。

なお、本特例を適用する場合には、施設建築敷地に地上権を設定する必要があり、施設建築敷地に地上権を設定しないこととする法第 111 条の規定による特例と併用することはできないこととなる。これは、法第 110 条の 4 の場合には権利者が「施設建築物の一部等」を取得することとされているのに対し、法第 111 条の場合には権利者が「建築施設の部分」を取得することとされているためである。

2-6 誘導施設に係る保留床等公募の特例

<背景>

平成 26 年の法改正による立地適正化計画制度の創設以後、各地域において具体的に都市機能の誘導が検討されているところだが、都市機能の集約が望まれる中心市街地においては、土地利用が細分されているとともに、低層の空き家・空き店舗や駐車場等の低未利用地が散在する等により、誘導施設を整備するだけの十分な規模の敷地が確保できない地域も存在することである。

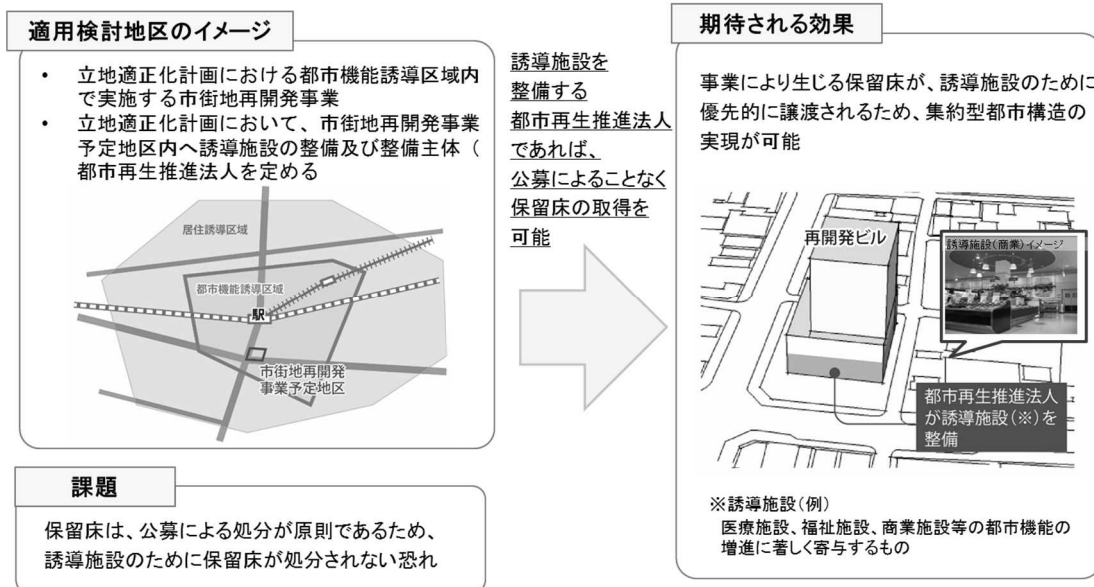
こうした状況においては、市街地再開発事業により市街地の高度利用を図り、地域に必要な都市機能の導入を図っていくことが有効であると考えられる。しかしながら、従来、市街地再開発事業により生み出された保留床については、法 108 条第 1 項及び第 118 条の 24 の 2 第 1 項の規定により、原則として公募により賃貸又は譲渡しなければならないこととされていたことから、公募の結果、誘導すべき用途ではなく、他の用途に供されることも想定されるという課題があった。

このため、立地適正化計画に記載された市街地再開発事業の施行者は、当該計画に記載された誘導施設の整備に関する事業の用に供するため必要があると認めるときは、法第 108 条第 1 項（同法第 118 条の 24 の 2 において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、都市再生推進法人に対し、市街地再開発事業により取得した保留床又は個別利用区内の宅地を公募によらずに賃貸し、又は譲渡することができることとするものである。

<制度概要>

- ・立地適正化計画に記載された市街地再開発事業の施行者は、当該立地適正化計画に記載された「誘導施設の整備に関する事業」の用に供するため特に必要があると認めるときは、法 108 条第 1 項の「施行者が取得した保留床又は個別利用区内の宅地は、原則公募により賃貸し、又は、譲渡しなければならない」規定にかかわらず、都市再生推進法人に対して、公募をしないで賃貸し、又は譲渡することができる（都市再生特別措置法第 104 条の 2）。
- ・上記「誘導施設の整備に関する事業」とは、特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする会社であって、都市再生特別措置法第 119 条に規定される業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、市町村長が指定する都市再生推進法人が実施する事業である（都市再生特別措置法第 118 条の 2）。

<参考> 誘導施設に係る保留床等公募の特例



<留意事項>

立地適正化計画に記載された「誘導施設の整備に関する事業」は都市再生推進法人が保留床又は個別利用区内の宅地を取得し、その床又は宅地において誘導施設の整備を行うものである。施行者等が整備した誘導施設を保留床として取得する場合は誘導施設の整備に関する事業には該当せず、都市再生推進法人が取得した保留床において誘導施設の内装等を整備する必要がある。

なお、都市再生推進法人として指定するにあたり、株式会社にあつては総株主の議決権に占める市町村の有する議決権の割合が3%以上であること、持株会社にあつてはその社員のうちに市町村があることを要件としているところ、今回の改正において、当該要件を削除したところである（都市再生特別措置法第118条）。

